



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

«Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia»



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 0327-2026-A-MDP/LC

Pichari, 24 de agosto de 2026

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

VISTOS:

La Resolución de Alcaldía N° 214-2026-A-MDP/LC, de fecha 19 de junio de 2026, que sustenta el acto administrativo presentado para inscripción; el Título N° 2026-02088225, presentado ante la Oficina Registral de Ayacucho; la Esquela de Observación de fecha 03 de agosto de 2026; el Informe Técnico Legal N° 27-2026-GDT/RMM-TRAP, de fecha 12 de abril de 2026; Informe legal N° 47-2026-GDT/RMM, de fecha 13 de agosto de 2026, emitido para la subsanación registral; la Partida Registral N° 11203641; Carta N° 838-2026-MDP-SGDT/WCB-RP, de fecha 13 de agosto del 2026, Informe N° 588-2026-MDP/Sgdt-MBP-SG, de fecha 14 de agosto del 2026, Informe N° 1587-2026-MDP/GDTI-MNM-G, de fecha 14 de agosto del 2026, la documentación técnica correspondiente al Plano de Trazado y Lotización y Plano Perimétrico del predio denominado "TIERRA DE VIDA"; y

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley de Reforma Constitucional Ley N° 30305, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, establece que las Municipalidades Provinciales y Distritales son órganos de Gobierno Local, que emanan de la voluntad popular, con personería jurídica de derecho público y autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, el artículo 14, numerales 14.1 y 14.2.1, del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2026-JUS, establece que cuando el vicio del acto administrativo por el incumplimiento a sus elementos de validez, no sea trascendente, prevalece la conservación del acto, procediéndose a su enmienda por la propia autoridad emisora;

Que, el artículo 14° del mismo cuerpo normativo establece los supuestos en los que un acto administrativo se encuentra afectado por vicios no trascendentes. En ese sentido, el numeral 14.2 señala que constituyen vicios no trascendentes, entre otros, los siguientes: 14.2.1, cuando el contenido del acto administrativo sea impreciso o incongruente con las cuestiones surgidas de la motivación; y 14.2.2, cuando el acto administrativo haya sido emitido con una motivación insuficiente o parcial;

Que, al respecto, señala Morón Urbina (Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General, 15va edición, Tomo II, página 274, Gaceta Jurídica, Lima, agosto 2020) que, la conservación permite a la entidad mantener la vigencia de un acto viciado, solamente, mediante la emisión de un nuevo acto de enmienda, que con eficacia retroactiva satisfaga el requisito de validez observado, sin perder vigencia en ningún momento la decisión inicial. Anota el citado tratadista que el acto administrativo materia de enmienda debe estar afectado de un vicio no trascendente, siendo la primera característica que se trate de un vicio menor, accesorio o no trascendente, y no un vicio trascendente que es objeto de la nulidad administrativa;

Que, el Título N° 2026-02088225 fue presentado ante el Registro de Predios de Pichari el 30 de junio de 2026 y se encuentra vinculado a la Partida Registral N° 11203641, habiéndose solicitado, entre otros actos, el cierre de partida registral, la inscripción del Plano de Trazado y Lotización y la inscripción del Plano Perimétrico del predio;

Que, mediante Esquela de Observación de fecha 03 de agosto de 2026, el Registrador Público dejó subsistente la observación referida a la falta de precisión sobre la naturaleza jurídica del procedimiento, debido a que los artículos segundo y tercero de la Resolución de Alcaldía N° 214-2026-A-MDP/LC, de fecha 19 de junio de 2026, presentado emplean referencias vinculadas a una "habilitación urbana de oficio", figura regulada por la Ley N° 29090 y su Reglamento, mientras que el sustento municipal invoca el régimen especial de formalización previsto en la Ley N.° 28687 y el Decreto Supremo N.° 006-2006-VIVIENDA;

Que, la misma Esquela precisa que debe señalarse expresamente si la actuación municipal



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

«Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia»



comprende la adjudicación o titulación de lotes a favor de poseionarios beneficiarios, de conformidad con la Ley N° 32267 y los artículos 8 y 19 del Reglamento del Título I de la Ley N.° 28687, aprobado por Decreto Supremo N.° 006-2006-VIVIENDA;

Que, asimismo, el Registrador Público advirtió inconsistencias en la documentación de subsanación presentada, pues se consignó el Título N° 2026-02088225, que no corresponde al presente procedimiento registral, y se hizo referencia al predio "TIERRA DE VIDA", cuando el procedimiento materia del Título N° 2026-02088225 corresponde al predio denominado "TIERRA DE VIDA"; por tanto, dichas referencias deben ser corregidas para preservar la coherencia entre los antecedentes, la motivación y la parte resolutive;

Que, en ese contexto, las observaciones formuladas por el Registro de Predios no desvirtúan la decisión sustancial adoptada mediante la Resolución de Alcaldía N° 214-2026-A-MDP/LC, sino que evidencian deficiencias de precisión, congruencia y coherencia en determinados extremos de su contenido, las cuales pueden ser subsanadas mediante la correspondiente enmienda, sin que resulte necesario declarar la nulidad del acto administrativo, al tratarse de vicios de carácter no trascendente susceptibles de conservación conforme a lo previsto en el artículo 14° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444;

Que, por tanto, corresponde disponer la enmienda de los extremos pertinentes de la Resolución de Alcaldía N° 214-2026-A-MDP/LC, precisando la naturaleza jurídica del procedimiento, adecuando la denominación del predio y corrigiendo las referencias registrales consignadas de manera errónea, con la finalidad de otorgar plena coherencia y claridad al acto administrativo y permitir su adecuada calificación e inscripción registral, manteniéndose subsistente en lo demás el contenido y efectos de la resolución originalmente emitida;

Que, mediante informe legal N° 47-2026 -GDT/RMM, de fecha 13 de agosto de 2026, del especialista legal en saneamiento físico legal mediante la cual realiza el sustento técnico legal para la emisión de la resolución de alcaldía de enmienda, correspondiente al predio denominado Tierra de Vida para la subsanación de las observaciones realizadas por registros públicos, asimismo recomienda que una vez subsanado se adjunte la documentación y su presentación ante la Oficina Registral de Ayacucho;

Que, mediante Carta N° 838-2026-MDP-SGDT/WCB-RP, de fecha 13 de agosto del 2026, el Residente del Proyecto eleva a la Subgerencia de Desarrollo Territorial el Sustento Técnico Legal para la emisión de la Resolución de Alcaldía de Enmienda; indicando que dicho sustento tiene como propósito coadyuvar la adecuada subsanación de las observaciones registrales y la continuación del procedimiento de inscripción correspondiente; quien, mediante Informe N° 588-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 14 de agosto del 2026, eleva los actuados a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura;

Que, Informe N° 1587-2026-MDP/GDTI-MNM-G, de fecha 14 de agosto del 2026, El Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, eleva a la Alcaldía de la Municipalidad Distrital de Pichari, el Sustento Técnico-Legal para la emisión de la Resolución de Alcaldía de Enmienda y Precisión de la Resolución de Alcaldía N° 214-2026-A-MDP/LC, correspondiente al Predio denominado "TIERRA de VIDA", para la subsanación del Título N° 2026-2088225;

Que, en el presente caso, la utilización de expresiones que pueden asociarse a una habilitación urbana de oficio constituye una imprecisión susceptible de enmienda, puesto que no altera los elementos técnicos esenciales aprobados, sino que exige delimitar correctamente la naturaleza jurídica del procedimiento y los efectos del acto administrativo;

Que, en consecuencia, la presente enmienda tiene por finalidad conservar el acto administrativo en sus extremos válidos, precisar la naturaleza del procedimiento de formalización integral, excluir cualquier interpretación que lo asimile a una habilitación urbana de oficio y establecer que la posterior adjudicación o titulación individual solo procederá respecto de los poseionarios que resulten beneficiarios luego de la correspondiente calificación legal, bajo la modalidad gratuita u onerosa que resulte aplicable;

Que, la presente enmienda no modifica por sí misma el área, perímetro, linderos, medidas perimétricas, trazado, lotización ni demás elementos técnicos válidamente aprobados en el expediente



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

«Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia»



administrativo, ni reconoce anticipadamente derechos individuales de propiedad;

Estando, a los fundamentos expuestos y en uso de las atribuciones conferidas por la Constitución Política del Perú; la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; la Ley N° 28687 y sus modificatorias; la Ley N° 31560; el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y sus modificatorias; y el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2026-JUS.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER, LA CONSERVACIÓN del Resolución de Alcaldía N°214-2026-A-MDP/LC, materia del Título N° 2026-02088225, en todos aquellos extremos que no se opongan a la presente Resolución, de conformidad con el numeral 14.1 del artículo 14 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con Decreto Supremo N° 006-2026-JUS;

ARTÍCULO SEGUNDO.- ENMENDAR, la Resolución de Alcaldía N° 214-2026-A-MDP/LC, precisando que el procedimiento correspondiente al predio denominado "TIERRA DE VIDA" es un PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACIÓN INTEGRAL DE UNA POSESIÓN INFORMAL (ASENTAMIENTO HUMANO), sujeto al régimen especial de formalización de la propiedad informal regulado por la Ley N° 28687, sus modificatorias, la Ley N° 31560, la Ley N° 32267 y el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, y demás normas complementarias aplicables.

ARTÍCULO TERCERO.- PRECISAR, QUE EL PROCEDIMIENTO NO CORRESPONDE A UNA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO REGULADA POR LA LEY N° 29090, debiendo entenderse cualquier referencia a "habilitación urbana" o "habilitación urbana de oficio" contenida en los artículos segundo y tercero o en cualquier otro extremo de la Resolución de Alcaldía N° 214-2026-A-MDP/LC deberá entenderse ENMENDADA, correspondiendo en su lugar la expresión "FORMALIZACIÓN INTEGRAL DE LA POSESIÓN INFORMAL DENOMINADA TIERRA DE VIDA".

ARTÍCULO CUARTO.- PRECISAR, que la aprobación del Plano de Trazado y Lotización, Plano Perimétrico, memoria descriptiva y demás instrumentos técnicos del predio denominado "TIERRA DE VIDA" corresponde a la etapa integral del procedimiento de formalización de la propiedad informal y tiene por finalidad identificar, ordenar y permitir el acceso registral del ámbito físico, sus manzanas, lotes, vías y demás áreas comprendidas en los instrumentos técnicos aprobados.

ARTÍCULO QUINTO.- PRECISAR, que culminada la etapa de formalización integral del predio denominado "TIERRA DE VIDA", SÍ CORRESPONDERÁ LA POSTERIOR ADJUDICACIÓN O TITULACIÓN INDIVIDUAL DE LOS LOTES DESTINADOS A VIVIENDA, únicamente a favor de los poseedores que obtengan la condición legal de beneficiarios luego del correspondiente procedimiento de empadronamiento, verificación de posesión, calificación individual y evaluación del cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa de formalización de la propiedad informal.

La transferencia individual se efectuará bajo la modalidad gratuita u onerosa que legalmente corresponda en cada caso, previa determinación de la situación jurídica de cada poseedor y de cada lote. Por consiguiente, la aprobación de la formalización integral NO CONSTITUYE ADJUDICACIÓN AUTOMÁTICA, MASIVA O ANTICIPADA DE LOS LOTES, ni reconoce por sí misma derecho de propiedad individual a favor de los actuales ocupantes.

ARTÍCULO SEXTO.- RATIFICAR, que la presente enmienda y precisión no modifica el área, perímetro, linderos, medidas perimétricas, trazado, lotización, distribución de manzanas y lotes ni el cuadro general de distribución de áreas aprobadas mediante la Resolución de Alcaldía N° 214-2026-A-MDP/LC y sus respectivos instrumentos técnicos. En consecuencia, dichos elementos técnicos mantienen plena subsistencia y validez, al no constituir materia de la presente enmienda.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- ESTABLECER que la presente Resolución de Alcaldía se INTEGRA a la Resolución de Alcaldía N° 214-2026-A-MDP/LC, de fecha 19 de junio de 2026, formando ambas un solo cuerpo administrativo para efectos de su interpretación, ejecución y calificación registral.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

«Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia»



ARTÍCULO OCTAVO.- MANTENER SUBSISTENTES, todos los demás extremos de la Resolución de Alcaldía N° 214-2026-A-MDP/LC que no hayan sido expresamente enmendados, aclarados o precisados mediante la presente Resolución.

ARTÍCULO NOVENO.- DISPONER que la presente Resolución de Alcaldía sea incorporada al expediente administrativo y presentada ante la Oficina Registral de Ayacucho - Zona Registral N° XIV - Sede Ayacucho, como parte de la subsanación de las observaciones formuladas al Título N° 2026-02088225, correspondiente al predio denominado "TIERRA DE VIDA", inscrito en la Partida Registral N° 112036411;

ARTÍCULO DÉCIMO.- NOTIFICAR, la presente Resolución a la Gerencia de Desarrollo Territorial, al Proyecto CUI N° 2616323 y a las demás unidades orgánicas competentes para su conocimiento, cumplimiento y fines correspondientes.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- DISPONER, la remisión de copia certificada de la presente Resolución, conjuntamente con los documentos técnicos y legales pertinentes, a la Oficina Registral de Ayacucho, a efectos de continuar con la calificación y subsanación del Título N° 2026-02088225.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- ENCARGAR, a la Oficina de Tecnología de Información, publicar en la página web institucional www.munipichari.gob.pe de la Municipalidad Distrital de Pichari.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI
LA CONVENCION - CUSCO

Mg. Hernán Palacios Tinoco
ALCALDE

