



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCIÓN - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 0328-2026-A-MDP/LC

Pichari, 24 de agosto de 2026

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

VISTOS:

La Resolución de Alcaldía N° 207-2026-A-MDP/LC, de fecha 16 de junio de 2026; el Título N° 2026-02067645, presentado ante la Oficina Registral de Ayacucho; la Esquela de Observación de fecha 01 de agosto de 2026, correspondiente al citado título; el Informe Técnico Legal N° 28-2026-GDT/RMM-TRAP; el Informe Legal N° 40-2026-GDT/RMM, de fecha 17 de julio de 2026, denominado "Sustento técnico-legal de la aclaratoria del título N° 2026-02067645, correspondiente al predio denominado 'El Mirador'"; la Partida Registral N° 11203649; el Asiento C00001 de dicha partida; Informe legal N° 48-2026-GDT/RMM, de fecha 13 de agosto de 2026, emitido para la subsanación registral; Carta N° 841-2026-MDP-SGDT/WCB-RP, de fecha 13 de agosto del 2026, Informe N° 587-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 14 de agosto del 2026, Informe N° 1588-2026-MDP/GDTI-MNM-G, de fecha 14 de agosto del 2026, Opinión legal N° 791-2026-MDP-OGAJ/RPC, de fecha 19 de agosto de 2026, la documentación técnica correspondiente al Plano de Trazado y Lotización del predio denominado "El Mirador"; 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, mediante Resolución de Alcaldía N° 207-2026-A-MDP/LC, de fecha 16 de junio de 2026, la Municipalidad Distrital de Pichari emitió el acto administrativo correspondiente al predio denominado "El Mirador", posteriormente presentado para su inscripción ante la Oficina Registral de Ayacucho mediante el Título N° 2026-02067645;

Que, el predio resultante II denominado "El Mirador" se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 11203649 de la Zona Registral N° XIV - Sede Ayacucho, Oficina Registral Ayacucho, y fue independizado de la Partida N° 92007625 del Registro de Predios de Pichari; asimismo, el Informe Técnico Legal N° 28-2026-GDT/RMM-TRAP evaluó la viabilidad de la formalización integral del referido predio, compuesto por siete (7) manzanas y sesenta y nueve (69) lotes, de los cuales sesenta y seis (66) corresponden a vivienda y tres (3) a equipamiento urbano;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCIÓN - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



Que, mediante Esquela de Observación de fecha 01 de agosto de 2026, el Registrador Público formuló observaciones al título presentado, entre otros aspectos, debido a que determinadas expresiones contenidas en los antecedentes administrativos podían generar incertidumbre respecto de si el procedimiento correspondía a una habilitación urbana de oficio o a un procedimiento de formalización de la propiedad informal;

Que, en atención a dicha circunstancia, mediante Informe Legal N° 40-2026-GDT/RMM, de fecha 17 de julio de 2026, se efectuó el análisis técnico-legal destinado a precisar la naturaleza del procedimiento, el alcance de la aprobación del Plano de Trazado y Lotización y la finalidad de la posterior formalización individual de los poseedores que resulten calificados;

Que, el referido Informe Legal determina expresamente que el procedimiento correspondiente al predio denominado "El Mirador" constituye un procedimiento de FORMALIZACIÓN INTEGRAL DE UNA POSESIÓN INFORMAL, en cuyo marco el Plano de Trazado y Lotización, la memoria descriptiva y el cuadro general de distribución de áreas constituyen instrumentos destinados a ordenar e inscribir el ámbito físico, sus manzanas, lotes, vías y equipamientos;

Que, en consecuencia, debe precisarse inequívocamente que el procedimiento administrativo materia del Título N° 2026-02067645 NO CORRESPONDE A UNA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO regulada por la Ley N° 29090, sino al régimen especial de formalización integral de la propiedad informal, regulado por la Ley N° 28687, sus modificatorias y el Reglamento del Título I de dicha Ley, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA;

Que, las referencias a las expresiones "habilitación urbana" o "habilitación urbana de oficio" contenidas en determinados antecedentes técnicos y administrativos constituyen expresiones impropias que no modifican la naturaleza jurídica del procedimiento de formalización integral desarrollado por la Municipalidad Distrital de Pichari, tal como ha sido expresamente determinado en el Informe Legal N° 40-2026-GDT/RMM;

Que, esta precisión resulta jurídicamente relevante debido a que la habilitación urbana de oficio regulada por la Ley N° 29090 constituye un procedimiento distinto y sujeto a presupuestos y requisitos documentales propios, razón por la cual no corresponde exigir al procedimiento de formalización integral del predio "El Mirador" requisitos propios de aquella figura jurídica;

Que, asimismo, la Partida Registral N° 11203649 individualiza el predio resultante II denominado "El Mirador" con un área de 18,168,35 m² y un perímetro de 605,47 ml, existiendo concordancia entre los datos registrales y los elementos esenciales contenidos en el expediente técnico, por lo que la presente enmienda no implica modificación del polígono ni de sus elementos técnicos aprobados.

Que, conforme al Asiento C00001 de la Partida Registral N° 11203649, el Estado peruano, representado por la Municipalidad Distrital de Pichari, figura como propietario para fines del procedimiento de formalización, conforme al artículo 15 del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, titularidad registral de naturaleza instrumental que permite a la entidad formalizadora ejecutar las actuaciones necesarias hasta la posterior emisión e inscripción de los instrumentos individuales, previa calificación de los beneficiarios;

Que, la aprobación del Plano de Trazado y Lotización y del cuadro general de distribución de áreas consolida la etapa integral del procedimiento de formalización, encontrándose el predio constituido por siete (7) manzanas y sesenta y nueve (69) lotes, con un área útil de 11 425,97 m² y un área de circulación de 6 742,38 m², que en conjunto conforman el área registral de 18 168,35 m²;

Que, dentro del área útil se encuentran 9,003,68 m² destinados a vivienda y 2,422,29 m² destinados a equipamiento urbano, comprendiendo estos últimos áreas destinadas a recreación pública y servicios comunales, las cuales no forman parte de la adjudicación individual de lotes destinados a vivienda y deben conservar el destino establecido en los instrumentos técnicos aprobados;

Que, debe precisarse igualmente que la aprobación integral del Plano de Trazado y Lotización no constituye adjudicación automática de los lotes ni reconocimiento anticipado de beneficiarios, debido a que la posterior formalización individual requiere la evaluación de cada poseedor y de



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



cada lote, la verificación de los requisitos correspondientes y la determinación de la modalidad gratuita u onerosa que legalmente resulte aplicable;

Que, conforme al Informe Legal N° 40-2026-GDT/RMM, la formalización integral del predio "El Mirador" tiene como finalidad posterior la adjudicación o titulación individual de los lotes de vivienda únicamente a favor de quienes resulten beneficiarios luego de la correspondiente calificación legal, bajo la modalidad gratuita u onerosa que corresponda, sin que el acto integral reconozca anticipadamente derechos individuales;

Que, en ese sentido, la aclaración y enmienda del acto administrativo no modifica el área, perímetro, linderos, medidas perimétricas, número de manzanas, número de lotes ni el cuadro general de distribución de áreas aprobado; tampoco adjudica lotes de manera genérica ni reconoce anticipadamente beneficiarios, limitándose a precisar la verdadera naturaleza jurídica del procedimiento y los alcances del acto administrativo presentado para inscripción;

Que, en el presente caso, las expresiones impropias empleadas respecto de la naturaleza del procedimiento no alteran el contenido esencial de la decisión administrativa, los elementos físicos aprobados ni afectan derechos de terceros, razón por la cual resulta jurídicamente procedente conservar el acto administrativo y proceder a su enmienda, delimitando inequívocamente la naturaleza jurídica de la formalización integral del predio "El Mirador";

Que, el Informe Legal N° 40-2026-GDT/RMM concluye expresamente que resulta técnica y legalmente procedente emitir el correspondiente acto aclaratorio y presentarlo como parte de la subsanación del Título N° 2026-02067645;

Que, mediante informe legal N° 48-2026 -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 EL MIRADOR, 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° 841-2026-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° 587-2026-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° 1588-2026-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° 207-2026-A-MDP/LC, correspondiente al Predio denominado "EL MIRADOR", para la subsanación del Título N° 2026-02067645;

Que, con Opinión legal N° 791-2026-MDP-OGAJ/RPC, de fecha 19 de agosto de 2026, la Oficina General de Asesoría Jurídica OPINA que es PROCEDENTE LA EMISIÓN de Resolución de Alcaldía de Enmienda y Precisión de la Resolución de Alcaldía N° 207-2026-A-MDP/LC, correspondiente al Predio denominado: "EL MIRADOR"; en los términos que contiene el Informe Legal N° 48-2026-GDT/RMM;

Que, en consecuencia, encontrándose acreditada la necesidad de precisar y enmendar los extremos observados por el Registro de Predios, y contando con el sustento técnico y legal favorable de las unidades orgánicas competentes, corresponde APROBAR la Enmienda y Precisión de la Resolución de Alcaldía N° 207-2026-A-MDP/LC, manteniéndose subsistentes todos aquellos extremos que no sean objeto de modificación expresa en la presente resolución, a efectos de que la documentación corregida sea presentada ante la Oficina Registral de Ayacucho y se continúe con el procedimiento de inscripción correspondiente;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



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 acto administrativo contenido en la Resolución de Alcaldía N° 207-2026-A-MDP/LC, de fecha 16 de junio de 2026, 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.

ARTÍCULO SEGUNDO.- ENMENDAR, la Resolución de Alcaldía N° 207-2026-A-MDP/LC, precisando que el procedimiento correspondiente al predio denominado "EL MIRADOR" 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 y el Reglamento del Título I de dicha Ley, 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 las referencias a "habilitación urbana" o "habilitación urbana de oficio" contenidas en los antecedentes técnicos o administrativos como expresiones impropias que no modifican la naturaleza jurídica del procedimiento de formalización integral.

ARTÍCULO CUARTO.- PRECISAR, que la aprobación del Plano de Trazado y Lotización, memoria descriptiva y cuadro general de distribución de áreas del predio denominado "EL MIRADOR" corresponde a la etapa integral del procedimiento de formalización de la propiedad informal y tiene por finalidad ordenar e inscribir registralmente el ámbito físico, sus manzanas, lotes, vías y áreas de equipamiento urbano.

El predio comprende siete (7) manzanas y sesenta y nueve (69) lotes, de los cuales sesenta y seis (66) corresponden a vivienda y tres (3) a equipamiento urbano, manteniéndose inalterados los elementos técnicos aprobados.

ARTÍCULO QUINTO.- PRECISAR, que la presente enmienda no modifica el área, perímetro, linderos, medidas perimétricas, número de manzanas, número de lotes ni el cuadro general de distribución de áreas del predio denominado "EL MIRADOR", manteniéndose:

- Área total: 18 168,35 m².
- Perímetro: 605,47 ml.
- Número de manzanas: 7.
- Número total de lotes: 69.
- Lotes destinados a vivienda: 66.
- Lotes destinados a equipamiento urbano: 3.
- Área útil: 11,425,97 m².
- Área de circulación: 6 742,38 m².
- Área destinada a vivienda: 9 003,68 m².
- Área destinada a equipamiento urbano: 2 422,29 m².

Los referidos elementos guardan concordancia con la información registral y con los instrumentos técnicos que integran el expediente administrativo.

ARTÍCULO SEXTO.- RATIFICAR, que conforme al Asiento C00001 de la Partida Registral N° 11203649, el Estado peruano, representado por la Municipalidad Distrital de Pichari, figura como propietario para fines de formalización, conforme al artículo 15 del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, encontrándose dicha titularidad vinculada al desarrollo del procedimiento de formalización hasta la emisión e inscripción de los instrumentos individuales que correspondan, previa calificación legal de cada beneficiario.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



ARTÍCULO SÉPTIMO.- ESTABLECER, que la presente Resolución de Alcaldía se integra a la Resolución de Alcaldía N° 207-2026-A-MDP/LC, de fecha 16 de junio de 2026, formando ambas un solo cuerpo administrativo para efectos de su interpretación, ejecución y calificación registral. MANTENER SUBSISTENTES todos los demás extremos de la Resolución de Alcaldía N° 207-2026-A-MDP/LC que no hayan sido expresamente enmendados o precisados mediante la presente Resolución.

ARTÍCULO OCTAVO.- 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° 2026-02067645, correspondiente al predio denominado "EL MIRADOR".

ARTÍCULO NOVENO.- 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.- 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° 2026-02067645.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- 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

