

**RESOLUCIÓN DE GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL
E INFRAESTRUCTURA N° 239-2026-MDP/GDTI**

Pichari, 25 de junio de 2026

VISTOS:

Los siguientes documentos: OPINIÓN LEGAL N° 570-2026-MDP-OGAJ/EPC, INFORME N° 930-2026-MDP/GDTI-MNM-G, INFORME N° 330-2026-MDP/SGDT-MBP-SGDT, CARTA N° 001-2026/BMKB, CARTA N° 003-2026/SGDT-GFT-SG, SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN (Exp. N° 27342 de Mesa de Partes), CARTA N° 395-2025/SGDT-GFT-SG, INFORME N° 509-2025-MDP/SGDT-GDLCP-ATDU, SOLICITUD DE SUBDIVISIÓN (Exp. N° 25689 de Mesa de Partes), y demás documentos contenidos en un total de setenta y nueve (79) folios; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por Ley N° 30305, establece que “Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia”; concordante con lo dispuesto en el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, que prescribe: “La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico”;

Que, el numeral 6) del artículo 20° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, prescribe como una de las atribuciones del Alcalde la de dictar Resoluciones de Alcaldía, por las cuales resuelve asuntos de carácter administrativo. Por otra parte, el numeral 85.1) del artículo 85° del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que las autoridades administrativas pueden delegar el ejercicio de sus competencias en los órganos jerárquicamente dependientes. En ese sentido y al amparo de la normativa precitada, el Despacho de Alcaldía de la Municipalidad Distrital de Pichari, mediante Resolución de Alcaldía N° 296-2025-A-MDP/LC, delegó facultades de naturaleza resolutoria en la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura. Asimismo, la Gerencia Municipal, mediante Resolución Gerencial N° 183-2025-MDP/GM, también delegó atribuciones resolutorias a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, por lo cual este órgano de línea es competente para resolver asuntos de carácter administrativo como el presente;

Que, mediante SOLICITUD de fecha 02 de diciembre de 2025 (Exp. N° 25689 de Mesa de Partes), la Sra. Bustíos Moreno Karina Bettsy solicitó la aprobación de la SUBDIVISIÓN DE LOTE URBANO SIN CAMBIO DE USO respecto del inmueble ubicado en la Av. “Arriba Perú”, Mz. “E2”, Lt. 21, Sector “Ciro Alegría” del distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco;

Que, mediante INFORME N° 509-2025-MDP/SGDT-GDLCP-ATDU de fecha 10 de diciembre de 2025, la Oficina de Diagnóstico Urbano indicó que, de acuerdo a la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, así como el Plan de Desarrollo Urbano de Pichari aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 045-2022-MPLC, el área mínima de lote urbano es de 90.00 m² y el frente mínimo es de 6 ml de frente mínimo; en tal sentido, la solicitud de la administrada no procede debido a que ninguno de los lotes resultantes cumple con dicho parámetro urbanístico;

Que, en mérito a ello, la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial, mediante CARTA N° 395-2025/SGDT-GFT-SG de fecha 10 de diciembre de 2025, declaró improcedente la solicitud en primera instancia administrativa y comunicó su decisión a la administrada;

Que, mediante SOLICITUD de fecha 31 de diciembre de 2025 (Reg. N° 27342 de Mesa de Partes), la administrada interpuso recurso de reconsideración contra la decisión de la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial;

Que, mediante CARTA N° 003-2026/SGDT-GFT-SG de fecha 20 de enero de 2026, la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial declaró infundado el recurso de reconsideración, ratificando la improcedencia de la subdivisión solicitada;

Que, mediante CARTA N° 001-2026/BMKB de fecha 21 de mayo de 2026 (Reg. N° 8425 de Mesa de Partes), la administrada interpuso recurso de apelación, cuestionando la aplicación de los parámetros de 90.00 m2 de área mínima y 6 ml de frente mínimo, establecidos en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, señalando que no se acreditó la tabla o zona de la que se extrae dichos valores; asimismo, afirmó que la sub división se destinará íntegramente a Vivienda de Interés Social, por lo cual invocó la aplicación de los parámetros establecidos en el Decreto Supremo N° 005-2025-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social;

Que, mediante Informe N° 330-2026-MDP/SGDT-MBP-SGDT de fecha 26 de mayo de 2026, la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial elevó el recurso de apelación a esta Gerencia, señalando que es competencia de la instancia superior resolver impugnaciones de este tipo;

Que, efectivamente, el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Entidad, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 010-2025-MDP/LC, en el Procedimiento N° PE1726971032: “Subdivisión de Lote Urbano”, establece que la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura es la autoridad competente para resolver recursos de apelación en el plazo máximo de 30 días hábiles;

Que, asimismo, el Reglamento de Organización y Funciones, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 017-2024-MDP/LC, en su artículo 21°, establece que es función de la Oficina General de Asesoría Jurídica: “f) Emitir opinión jurídica sobre los recursos impugnativos y quejas”;

Que, estando a lo que antecede, esta Gerencia, mediante INFORME N° 930-2026-MDP/GDTI-MÑM-G de fecha 28 de mayo de 2026, solicitó opinión legal a la Oficina General de Asesoría Jurídica, respecto al recurso de apelación interpuesto por la administrada;

Que, en atención a ello, la Oficina General de Asesoría Jurídica, mediante OPINIÓN LEGAL N° 570-2026-MDP-OGAJ/EPC de fecha 19 de junio de 2026, dictaminó lo siguiente: “se declare **INFUNDADO** el Recurso de apelación interpuesto por la señora Karina Bettsy Bustíos Moreno, contra la Carta N° 003-2026/SGDT-GFT-SG, de fecha 20 de enero del 2026, mediante la cual se ha declarado infundado el recurso de reconsideración y se ratifica la improcedencia de la Subdivisión del Lote Urbano, con los fundamentos expuestos en dicha Carta. De consiguiente **CONFIRMAR** el contenido de la citada Carta en todos sus extremos. Salvo mejor parecer, atendiendo que lo resuelto es de carácter técnico”;

Que, realizado el análisis integral de los actuados que conforman el expediente administrativo, se concluye que, en efecto, el recurso impugnativo de la administrada no resulta amparable en ninguno de sus extremos, toda vez que los argumentos esgrimidos no se sostienen:

- Respecto al cuestionamiento del parámetro de 90.00 m2 de área mínima y 6 ml de frente mínimo, corresponde señalar que dicho parámetro se encuentra establecido en el artículo 9° de la Norma Técnica TH.010: Habilitaciones Residenciales del Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, la cual constituye el marco normativo rector para la ejecución de habilitaciones urbanas y edificaciones. En consecuencia, el parámetro en mención constituye una exigencia de obligatorio cumplimiento, por lo cual el cuestionamiento formulado por la recurrente carece de sustento.

Artículo 9.- En función de la densidad, las Habilitaciones para uso de Vivienda o Urbanizaciones se agrupan en seis tipos, de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	ÁREA MINIMA DE LOTE	FRENTE MÍNIMO DE LOTE	TIPO DE VIVIENDA
1	450 M2	15 ML	UNIFAMILIAR
2	300 M2	10 ML	UNIFAMILIAR
3	160 M2	8 ML	UNIFAM / MULTIFAM
4	90 M2	6 ML	UNIFAM / MULTIFAM
5	(*)	(*)	UNIFAM / MULTIFAM
6	450 M2	15 ML	MULTIFAMILIAR

- Asimismo, el cuestionamiento referido a la inexistencia de una tabla o zona de la cual se extraigan los parámetros aplicados, tampoco se sostiene, toda vez que dichos parámetros provienen de una normativa urbanística vigente (conforme se aprecia en el anterior ítem).



- Finalmente, respecto a la afirmación de que la sub división se destinará íntegramente a Vivienda de Interés Social - VIS (figura regulada por el Decreto Supremo N° 005-2025-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social), cabe advertir que la sola afirmación no acredita que el proyecto tenga condición de VIS ni habilita la aplicación de los parámetros urbanísticos excepcionales previstos en dicha normativa; la condición de VIS debe demostrarse mediante documentación técnica y legal que evidencie que el proyecto se desarrolla bajo tal régimen. Por tanto, en vista de que el expediente no contiene ningún documento que acredite lo afirmado por la administrada, no resulta procedente aplicar la normativa invocada.

Que, en ese sentido, no se advierte la existencia de error de hecho o de derecho en la decisión impugnada, habiéndose verificado que tanto la Carta N° 395-2025/SGDT-GFT-SG como la Carta N° 003-2026/SGDT-GFT-SG fueron emitidas observando el marco normativo aplicable y sobre la base del correspondiente sustento técnico, razón por la cual corresponde declarar infundado el recurso de apelación y confirmar el acto administrativo impugnado;

Estando a todo lo expuesto y en uso de las atribuciones conferidas por la Constitución Política del Estado, así como por el artículo 39° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y las facultades que el Despacho de Alcaldía delegó mediante Resolución de Alcaldía N° 296-2025-A-MDP/LC y las que la Gerencia Municipal delegó mediante Resolución Gerencial N° 183-2025-MDP/GM,

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR INFUNDADO el Recurso de Apelación interpuesto por la administrada Karina Bettsy Bustíos Moreno contra la CARTA N° 003-2026/SGDT-GFT-SG de fecha 20 de enero del 2026, mediante la cual se declaró infundado el recurso de reconsideración y se ratificó la improcedencia de la Subdivisión del Lote Urbano.

ARTÍCULO SEGUNDO.- CONFIRMAR en todos sus extremos el contenido de la CARTA N° 003-2026/SGDT-GFT-SG de fecha 20 de enero de 2026.

ARTÍCULO TERCERO.- DECLARAR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA, de conformidad con lo establecido en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO CUARTO.- PONER EN CONOCIMIENTO la presente Resolución al Despacho de Alcaldía y a las demás unidades orgánicas e instancias pertinentes de la Municipalidad Distrital de Pichari.

ARTÍCULO QUINTO.- NOTIFICAR la presente resolución a la administrada conforme a Ley, para los fines correspondientes.

ARTÍCULO SEXTO.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en el portal electrónico de la Municipalidad Distrital de Pichari, en cumplimiento a lo prescrito en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI
LA CONVENCIÓN - CUSCO
Ing. Mauro Naupa Moreyra
CIP N° 231949
GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA

C.C
AL
GM
SGDT
INFORMÁTICA
Archivo