



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCIÓN - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

"AÑO DE LA RECUPERACIÓN y CONSOLIDACIÓN DE LA ECONOMIA PERUANA"



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N.º 582 -2025-A-MDP/LC

Pichari, 12 de diciembre de 2025

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

VISTOS:

Que, obran como documentos que sustentan el antecedente dominial, técnico y legal del predio rústico "San Cristóbal" y del procedimiento de saneamiento físico-legal los siguientes: la Ficha Registral N.º 0000003644 del predio rústico "San Cristóbal", el Informe Técnico N.º 005433-2024-Z.R. N.º XIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT, de fecha 30 de noviembre de 2024; la Resolución Gerencial Regional N.º 546-2024-GR-CUSCO/GERAGRI, de fecha 05 de diciembre de 2024; el Plano de Independización del Centro Poblado San Cristóbal, la Memoria Descriptiva de Independización del Centro Poblado San Cristóbal y el Plano de Área Remanente del predio rústico San Cristóbal, correspondientes a noviembre de 2025; la Carta N.º 265-2025-MDP/GDI/SGDT/SDMAG-RP, de fecha 04 de noviembre de 2025; la Carta N.º 327-2025-MDP/GDT/SGDT/SDMAG-RP, de fecha 20 de noviembre de 2025; el Informe Técnico N.º 1135-2025-MDP/SGDT-GFT-SG, de fecha 21 de noviembre de 2025; el Informe N.º 178-2025-MDP/GDT-MMG, de fecha 05 de diciembre de 2025; el Informe Legal N.º 281-2025-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 10 de diciembre de 2025; informe técnico legal N.º 02-2025-GDT/SGDT/CUI 2616323/RMM-WCB, de fecha 16 de octubre de 2025; la Carta N.º 264-2025-MDP/GDI/SGDT/SDMAG-RP, de fecha 04 de noviembre de 2025; el Informe N.º 1094-2025-MDP/SGDT-GFT-SG, de fecha 19 de noviembre de 2025; la Carta N.º 318-2025-MDP/SGDT/SDMAG-RP, de fecha 18 de noviembre de 2025; la Carta N.º 329-2025-MDP/SGDT/SDMAG-RP, de fecha 20 de noviembre de 2025; el Informe Técnico N.º 1137-2025-MDP/SGDT-GFT-SG, de fecha 26 de noviembre de 2025; el Informe N.º 1753-2025-MDP-MNMG, de fecha 06 de diciembre de 2025; y el Informe Legal N.º 282-2025-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 11 de diciembre de 2025; y;

CONSIDERANDO:

Que, conforme al artículo II del Título Preliminar de la Ley N.º 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, y en concordancia con el artículo 55 de la misma norma, el patrimonio municipal está constituido por los bienes, rentas y derechos de cada municipalidad, los cuales son administrados de manera autónoma; asimismo, el artículo 58 establece que la inscripción registral de los bienes inmuebles de propiedad municipal se realiza en la SUNARP a solicitud del alcalde y sobre la base del acuerdo de concejo correspondiente, garantizando así la formalización, publicidad y seguridad jurídica del patrimonio institucional.

Que, el acápite 1.4 del numeral 1) del artículo 73 de la Ley N.º 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, modificado por la Ley N.º 31560 - Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal, ha establecido como competencia exclusiva o compartida de las municipalidades provinciales o distritales la organización del espacio físico - uso del suelo y el saneamiento físico-legal de las posesiones informales;

Que, el acápite 2.3 del numeral 2) del artículo 79 de la Ley N.º 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, incorporado por el artículo 2 de la Ley N.º 31560 - Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal, establece como una función específica compartida con las municipalidades provinciales la de promover la ejecución del reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico-legal de posesiones informales a cargo de las municipalidades distritales y, de forma subsidiaria, de las





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCIÓN - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

"AÑO DE LA RECUPERACION y CONSOLIDACION DE LA ECONOMIA PERUANA"



municipalidades provinciales;

Que, el acápite 3.5 del numeral 3) del artículo 79 de la Ley N.º 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, establece como una función específica exclusiva de las municipalidades distritales el reconocimiento de los asentamientos humanos y la promoción de su desarrollo y formalización;

Que, en el último párrafo del acápite 4.2 del numeral 4) del artículo 79 de la Ley N.º 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, se establece como función específica compartida de las municipalidades distritales que, en el saneamiento de la propiedad predial, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) actúa como órgano técnico de asesoramiento de los gobiernos locales, para lo cual contribuye al fortalecimiento de capacidades de los funcionarios y servidores municipales para la ejecución de procedimientos simplificados y estandarizados. Asimismo, ejecuta el proceso de formalización de la propiedad predial en los ámbitos que no estén siendo intervenidos por las municipalidades, a nivel nacional.

Que, la Ley N.º 28687, con su artículo 4.2, dispone que el proceso de formalización municipal se ejecuta hasta la inscripción de los títulos u otros instrumentos en el Registro de Predios de SUNARP, en armonía con la planificación urbana.

Que, la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley 31560 - Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal; la misma que establece que las competencias que tienen las Municipalidades Provinciales para ejecutar el proceso de formalización de la propiedad predial regulada en el Título I de la Ley 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, y demás normas que forman parte del ordenamiento jurídico, deben entenderse también referidas a las competencias de la municipalidad distrital para ejecutar el proceso de formalización de la propiedad predial en su respectiva jurisdicción distrital.

Que, el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA; establece como una competencia exclusiva y excluyente de las Municipalidades la formalización de la propiedad urbana; dotando de mecanismos para su formalización; desde el reconocimiento de Asentamientos Humanos hasta la implementación de los procesos de formalización y titulación de cada una de las posesiones informales;

Que, el Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA, en su Título II, regula los procesos de formalización de posesiones informales ubicadas sobre propiedad estatal, disponiendo que la formalización de los asentamientos humanos, pueblos jóvenes, centros poblados y demás formas de posesión informal, se realiza conforme a los principios de gratuidad, seguridad jurídica y función social de la propiedad. Dicha norma establece que la formalización comprende el reconocimiento de la posesión, el saneamiento físico-legal, la independización, el trazado y lotización, la titulación individual y la inscripción en los Registros Públicos, siguiendo procedimientos simplificados y estandarizados.

Que, El antecedente dominial del predio materia de análisis se encuentra inscrito en la Ficha Registral N.º 0000003644, habiéndose presentado en el Diario Registral con fecha 24 de julio de 1997, bajo el Título N.º 4909, constituyendo la primera inscripción de dominio y dando inicio a la cadena registral del inmueble. Se trata de un predio rústico denominado "San Cristóbal", ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento del Cusco, el cual cuenta con un área total de 849.42 hectáreas (ochocientos cuarenta y nueve punto cuarenta y dos hectáreas) y un perímetro de 13,465.00 metros lineales. Su ubicación cartográfica UTM corresponde a Longitud Norte 8'630,500 y Latitud Este 624,700. Los linderos perimétricos fueron descritos de la siguiente manera: por el Norte, con bosque en 1,765.00 ml; por el Nor-Este, con bosque en 1,260.00 ml y con el río Quisto en 480.00 ml; por el Sur-Este, con el predio Pueblo Libre





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCIÓN - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

"AÑO DE LA RECUPERACION y CONSOLIDACION DE LA ECONOMIA PERUANA"



en 3,990.00 ml; y por el Nor-Oeste, con el río Quisto en 2,080.00 ml y el río Camunachari en 985.00 ml. Esta información fue certificada en Quillabamba el 30 de julio de 1997, por el Registrador Público Abog. Luis Tejada Llerena.

Que, El Estado Peruano, a través del Ministerio de Agricultura, adquirió la propiedad del predio mediante la Resolución Directoral Regional N.º 232-97-RLW-DRA-AYA/PETT, de fecha 16 de junio de 1997, suscrita por el Director Regional de la Dirección Regional Agraria - Región Los Libertadores-Wari, Ing. Félix Solar La Cruz. Dicha resolución fue emitida en virtud de delegación de facultades con retroactividad al 07 de noviembre de 1996, conferida por el Director Regional Región Inka, Ing. Johnny Angulo Ríos, mediante Resolución Directoral N.º 288-97-DRA-RI del 22 de julio de 1997. Para su inscripción se adjuntaron los planos y la memoria descriptiva respectiva, quedando dicha inscripción formalizada en Quillabamba el 30 de julio de 1997.

Que, Sobre el predio rústico San Cristóbal, inscrito posteriormente en la Partida Registral N.º 92010193, se ejecutó un proceso de parcelación con la finalidad de adjudicar parte de su área a diversas parcelas individuales. Este procedimiento se sustentó en el Oficio N.º 222-99-CTAR-AYAC-DRA-PETT/CR de fecha 24 de marzo de 1999, suscrito por el Jefe del Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural, Ing. Mauricio Añanca OCHANTE, adjuntándose el plano de parcelación y la relación de parcelas respectivas. Como resultado, se estableció un Área a Adjudicar de 452.0825 hectáreas, un Área Reservada de 223.990 hectáreas, conformando un Área Total de 676.0725 hectáreas. La presentación registral de este acto se efectuó el 24 de mayo de 1999, bajo el Legajo PIN-0506, Asiento 00557 y Título N.º 002170.

Que, Posteriormente, se llevó a cabo un proceso de ampliación de parcelación del mismo predio, a fin de incorporar nuevas parcelas y culminar el ordenamiento territorial. Este segundo procedimiento se realizó en mérito al Oficio N.º 531-99-CTAR-DRA-AYA/PETT-CR, de fecha 09 de junio de 1999, suscrito por el Jefe del PETT/CR de la Región Los Libertadores Wari, Ing. Mauricio Añanca OCHANTE, quien actuó mediante delegación de facultades otorgadas por el Director Regional de Agricultura Región Inka, Ing. Johnny Angulo Ríos, conforme a la Resolución Directoral N.º 288-97-DRA-RI del 22 de julio de 1997. En esta ampliación se incorporaron diversas parcelas identificadas con códigos SC, cada una con nombre propio, perímetro, área y ficha registral, alcanzando una incorporación adicional de 141.18 hectáreas. Se adjuntó la Resolución Directoral, el plano de ubicación y la relación definitiva de parcelas. La presentación registral se realizó el 10 de junio de 1999, bajo el Legajo PIN-00968, Asiento 00984 y Título N.º 003275.

Que, Con posterioridad, el predio rústico San Cristóbal, inscrito en su integridad, fue transferido a favor del Gobierno Regional de Cusco, en virtud del Oficio N.º 1128-2024-GR-CUSCO/GERAGRI del 08 de agosto de 2024, suscrito por el Gerente General de la Gerencia Regional de Agricultura de Cusco, Ing. Armando Yucra Soto, conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del Reglamento de la Ley N.º 31145, aprobado por el Decreto Supremo N.º 014-2022-MIDAGRI.

Que, se trató un procedimiento de modificación de área e independización, sustentado en el Oficio N.º 1769-2024-GR-CUSCO/GERAGRI del 30 de octubre de 2024, la Resolución Gerencial Regional N.º 459-2024-GR-CUSCO/GERAGRI del 11 de octubre de 2024 y la Resolución Gerencial Regional N.º 546-2024-GR-CUSCO/GERAGRI del 05 de diciembre de 2024, expedidas por el Gerente Regional de Agricultura de Cusco, Ing. Armando Yucra Soto. A través de este procedimiento se determinó el remanente del área reservada, quedando reducida a 160.6968 hectáreas. Conforme al Informe Técnico N.º 005433-2024-Z.R.NºXIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT del 30 de noviembre de 2024, suscrito por la Especialista del Área de Catastro de la Zona Registral N.º XIV - Sede Ayacucho, Ing. Lizett Lorena Álvarez Flores, se concluyó que no es posible determinar con precisión los linderos y medidas perimétricas del predio remanente, aplicándose la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento General de los Registros Públicos, que permite esta inscripción excepcional ante la imposibilidad





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCIÓN - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

"AÑO DE LA RECUPERACION y CONSOLIDACION DE LA ECONOMIA PERUANA"



técnica debidamente justificada.

Que, con informe técnico legal N°02-2025-GDT/SGDT/CUI 2616323/RMM-WCB, de fecha 16 de octubre de 2025, elaborado y suscrito por el especialista legal, Doc. Robinson Maury Maury y el especialista técnico Ing. Wilmer Condori Boza el Equipo Técnico y Legal del proyecto "Mejoramiento de los servicios operativos o misionales institucionales en la Oficina de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Pichari - Provincia La Convención - Departamento del Cusco", ha determinado que la posesión informal denominada asentamiento humano "San Cristóbal" viene ocupando un área de 47,473.21 m². (4.7473 has), la cual forma parte de un área mayor de 1'606,968.00 m² (160.6968 Has.) ha correspondiente al predio rústico San Cristóbal, la cual no cuenta con derechos inscritos a nombre de terceros, por lo que resulta procedente independizar dicha área a favor de la municipalidad de Pichari, conforme a la Memoria Descriptiva y al Plano de Independización adjuntos al presente, quedando un área remanente a favor del Estado de 1'559,494.79 m². (155.9495 Has.), según Plano de Área Remanente.

Que, mediante la Carta N.º264-2025-MDP/GDI/SGDT/SDMAG-RP, de fecha 04 de noviembre de 2025, suscrita por el Ing. Bracter Macedonio Añanca Gavilán, se remite la propuesta de resolución administrativa para iniciar el procedimiento de formalización del Centro Poblado Nuevo San Cristóbal, sustentada en los informes técnicos y legales previamente emitidos por las áreas competentes.

Que, conforme al Informe N.º 1094-2025-MDP/SGDT-GFT-SG, de fecha 19 de noviembre de 2025, suscrito por el Ing. Raúl Mauricio Huamán, se evalúa la absolución de observaciones formuladas al expediente del Centro Poblado Nuevo San Cristóbal, verificándose la coherencia entre planos, áreas y documentación administrativa, y recomendándose continuar con el proceso de formalización.

Que, a través de la Carta N.º 318-2025-MDP/SGDT/SDMAG-RP, de fecha 18 de noviembre de 2025, suscrita por el Ing. Bracter Macedonio Añanca Gavilán, se absuelven las observaciones técnicas realizadas al expediente del Centro Poblado Nuevo San Cristóbal, adjuntándose la documentación corregida conforme a la normativa vigente para la continuidad del trámite administrativo.

Que, mediante la Carta N.º 329-2025-MDP/SGDT/SDMAG-RP, de fecha 20 de noviembre de 2025, suscrita por el Ing. Bracter Macedonio Añanca Gavilán, se comunican observaciones técnicas al expediente del Centro Poblado Nuevo San Cristóbal, referidas principalmente a la precisión de planos y delimitación de áreas, con la finalidad de asegurar una evaluación técnica adecuada.

Que, conforme al Informe Técnico N.º 1137-2025-MDP/SGDT-GFT-SG, de fecha 26 de noviembre de 2025, suscrito por el Arq. Gerardo Frisancho Tupayachi, se sustenta técnicamente la independización del predio del Centro Poblado Nuevo San Cristóbal, detallándose ubicación, coordenadas UTM, áreas del predio matriz y compatibilidad urbanística, concluyéndose que el procedimiento es técnicamente viable.

Que, de acuerdo con el Informe Legal N.º 282-2025-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 10 de diciembre de 2025, suscrito por el Abg. Enrique Pretell Calderón, se emite opinión legal favorable sobre la procedencia del trámite de independización del predio del Centro Poblado Nuevo San Cristóbal, concluyéndose que la Municipalidad Distrital de Pichari tiene competencia legal para continuar con el saneamiento físico-legal hasta su inscripción registral.

De conformidad con la Constitución Política del Perú; la Ley N.º 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades; la Ley N.º 31560, que modifica la Ley 27972 y la Ley 28687 en materia de formalización de la propiedad informal; la Ley N.º 28687 - Ley de Desarrollo y Complementaria



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCIÓN - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

"AÑO DE LA RECUPERACIÓN y CONSOLIDACIÓN DE LA ECONOMIA PERUANA"

de la Formalización de la Propiedad Informal; y la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General; Asimismo, en observancia del Decreto Supremo N.º 009-99-MTC, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal; el Decreto Supremo N.º 013-99-MTC, que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI; el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA; y el Decreto Supremo N.º 005-2001-JUS; y en uso de las facultades conferidas al Despacho de Alcaldía;

SE RESUELVE:

Artículo 1. APROBAR LA INDEPENDIZACIÓN técnica del predio ocupado por el centro poblado "NUEVO SAN CRISTÓBAL", ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, con área de 47,473.21 m², correspondiente a la Partida matriz; conforme a la Memoria Descriptiva y Plano, que forman parte integrante de la presente resolución como Anexo 1 y Anexo 2. Queda un área remanente de 1'559,494.79 m². (155.9495 Has.)

PREDIO	AREA (m ²)
AREA MATRIZ (P.E. 92010193	1'606,968.00 m ² . (160.6968 Has)
A INDEPENDIZAR	47,473.21 m ² (4.7473 has)
AREA REMANENTE	1'559,494.79 M2. (155.9495 has)
AREA REMANENTE	No es posible determinar todos los datos técnicos del lote remanente debido a que el plano de los títulos archivados no cuenta con elementos técnicos que permita determinar su ámbito de manera exacta, por lo que el presente trámite se acoge a la cuarta disposición complementaria transitoria (DC-IV).

ARTÍCULO SEGUNDO. - DISPONER, que la Subgerencia de Desarrollo Territorial, adopte todas las acciones que correspondan para el cumplimiento de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO. - NOTIFICAR, la presente Resolución al interesado y a las diferentes instancias de la Municipalidad Distrital de Pichari.

ARTÍCULO CUARTO- PUBLICAR, la presente Resolución en la Página Web de la Municipalidad Distrital de Pichari, de conformidad y en cumplimiento a lo prescrito en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

C.C.
Gerencia Municipal.
Subgerencia T + anexos
Interesado.



Mg. Hernán Palacios Tinoco
ALCALDE