



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCIÓN - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N.º 583 -2025-A-MDP/LC

Pichari, 12 de diciembre de 2025

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

VISTOS:

Ficha N.º 16012 - Inmatriculación del predio rústico Quisto Central; Partida Registral N.º 95000421 - SUNARP, Zona Registral N.º XIV - Sede Ayacucho; Resolución Gerencial Regional N.º 533-2024-GR-CUSCO/GERAGRI de fecha 27 de noviembre de 2024; Informe Técnico N.º 001044-2025-Z.R.N.º XIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT (SUNARP) de fecha 08 de marzo de 2025; Informe Técnico N.º 01-2025-GDT/SGDT/CUI 2616323/RMM-WCB, de fecha 27 de octubre de 2025; Carta N.º 265-2025-MDP-GDT/SGDT/BMAG-RP de fecha 04 de noviembre de 2025; Informe N.º 1093-2025-MDP/SGDT-GFT-SG de fecha 04 de noviembre de 2025; Informe Técnico N.º 1135-2025-MDP/SGDT-GFT-SG de fecha 05 de diciembre de 2025; Informe N.º 1752-2025-MDP/GDT-MRM-G de fecha 05 de diciembre de 2025, Informe Legal N.º 281-2025-MDP-OGAJ/EPC de fecha 11 de diciembre de 2025, y;

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 194º 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 emanen de la voluntad popular, con personería jurídica de derecho público y autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

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 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



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCIÓN - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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

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 artículo 1 de la Ley N.º 32267, Ley que amplía por última vez los plazos del proceso de formalización de la propiedad informal en terrenos estatales ocupados por posesiones informales, en el marco de las Leyes N.º 28687 y N.º 31056, establece que los procesos de formalización de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y otras formas de posesión constituidas sobre propiedad estatal se amplían hasta el 31 de diciembre de 2021;

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 Acuerdo de Concejo N.º 50-2018-MPCC, emitido en la ciudad de Quillabamba el 13 de junio del 2018 por el Concejo de la Municipalidad Provincial de La Convención - Cusco, establece disposiciones aplicables al procedimiento 052) Independización o Parcelación de Terrenos Rústicos ubicados dentro del Área Urbana o de Expansión Urbana, el cual se rige por la Ley N.º 29090, el Decreto Supremo N.º 008-2013-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.º 006-2017-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.º 011-2017-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 006-2017-JUS, normativa que regula los requisitos comunes y específicos del referido procedimiento; y, habiéndose verificado que la asociación recurrente ha cumplido con la presentación del



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCIÓN - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



Formulario Único, declaraciones juradas, documentación regstral, acreditación de representación legal, habilitación de profesionales, Anexo E, Certificado de Zonificación y Vías, así como la Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios, corresponde, en el marco de las competencias de la Municipalidad Distrital de Pichari, continuar con el trámite administrativo respectivo conforme a ley;

Que, consta como antecedente dominial la inmatriculación del predio matriz en la Ficha N.º 16012. El inmueble se ubica en el distrito de Echarate, actualmente comprendido en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento del Cusco (Ceja de Selva), Región "Inka", correspondiendo al pago y sector denominado "Quisto Central", con un área total de 853.43 hectáreas; limitando por el Norte con el sector Teresa (parcelas 1, 7, 21, 22 y 24), por el Sur y Oeste con el río Apurímac, y por el Este con los sectores Pueblo Libre, San Pedro, Quisto y la Comunidad Nativa Gran Shinongari;

Que, en la Ficha N.º 16012 se consignó la parcelación del predio matriz en veintiún (21) lotes, y se inscribió la INMATRICULACIÓN a favor del Ministerio de Agricultura, al amparo del Decreto Ley N.º 22175 (Ley de Comunidades Nativas y de Desarrollo Agrario de la Selva y Ceja de Selva) y de la Décima Disposición Complementaria del Decreto Legislativo N.º 653 (Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario);

Que, en la Partida N.º 95000421 (Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales - Rústico, Sector Región Inka, Sector Quisto, Echarate), Zona Registral N.º XIV - Sede Ayacucho, se inscribió la ANOTACIÓN PREVENTIVA D00001, solicitada por la Unidad Ejecutora 406 - Red de Salud Cusco VRAEM del Gobierno Regional de Cusco, para la independización de un área de 3,321.24 m², sustentada en el Oficio N.º 1070-2022, la Declaración Jurada de fecha 14/06/2023, el plano y la memoria descriptiva elaborados por el Ing. Verificador Común José Alberto Palomino Huayllasco (CIV N.º 004874VCPZRXIV), y el Informe Técnico N.º 000363-2023 de la Unidad de Catastro; título presentado el 29/12/2022. Asimismo, se extendió la ANOTACIÓN PREVENTIVA D00002, presentada el 26/02/2024, a favor del Ministerio de Salud, representado por la Unidad Ejecutora 406 - Red de Salud Cusco VRAEM, para la inscripción de dominio e independización de un área de 2,888.01 m², sustentada en la Declaración Jurada de fecha 19/04/2024, el plano y la memoria descriptiva aprobados por el Ing. Alex Sulca Cisneros (CIV N.º 009682VCZRXIV) y el Informe Técnico N.º 002275-2024 de Catastro; título presentado el 27/02/2024;

Que, en el rubro Títulos de Dominio de la Partida N.º 95000421, se inscribió el asiento C00002 - Adjudicación/Transferencia de Dominio a favor del Gobierno Regional de Cusco, por razones operativas y en mérito a lo dispuesto en el artículo 7 del Reglamento de la Ley N.º 31145, aprobado por Decreto Supremo N.º 014-2022-MIDAGRI, conforme al Oficio N.º 1441-2024-GR CUSCO/GERAGRI de fecha 17/09/2024;

Que, mediante Resolución Gerencial Regional N.º 533-2024-GR-CUSCO/GERAGRI de fecha 27/11/2024, se practicó la modificación de área e independización del predio matriz inscrito en la Partida N.º 95000421 (asiento B00004), bajo el marco de la Ley N.º 31145 - Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales. Como resultado de dicha modificación, el área remanente del predio matriz quedó reducida a 628.1970 hectáreas, y conforme al Informe Técnico N.º 001044-2025-Z.R.N.º XIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT de fecha 08/03/2025, suscrito por la Ing. Lizett Lorena Álvarez Flores, especialista del Área de Catastro de la Zona Registral N.º XIV - Sede Ayacucho, no es posible determinar los linderos ni las medidas perimétricas del remanente, acogiéndose a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento General de los Registros Públicos;

Que, 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



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCIÓN - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



Distrital de Pichari - Provincia de La Convención - Departamento del Cusco", mediante Informe Técnico N.º 01-2025-GDT/SGDT/CUI 2616323/RMM-WCB, de fecha 27 de octubre de 2025; elaborado y suscrito por el especialista legal Doc. Robinson Maury Maury y el especialista técnico Ing. Wilmer Condori Boza, ha determinado que la posesión informal denominada Centro Poblado "Quisto Central" viene ocupando un área de 46,541.86 m². (4.6242 has.), la cual forma parte de un área mayor de 6'281,970.00 m² (628.1970 Has), correspondiente al predio rústico Quisto Central. Asimismo, se ha verificado que dicho predio no cuenta con derechos inscritos a nombre de terceros; por lo que resulta procedente la independización del área ocupada a favor de la Municipalidad Distrital de Pichari, conforme a la Memoria Descriptiva y al Plano de Independización que se adjuntan al presente. En consecuencia, queda un área remanente a favor del Estado de 6'235,428.14 m². (623.5428 Has.), conforme al Plano de Área Remanente;

Que, mediante la Carta N.º 265-2025-MDP-GDT/SGDT/BMAG-RP, suscrito por ing. Bracter Macedonio Añanca Gavilan de fecha 04 de noviembre de 2025 se remite la propuesta de resolución administrativa destinada a dar inicio formal al proceso de formalización del Centro Poblado Quisto Central, la cual se encuentra debidamente sustentada en los informes técnicos y legales emitidos por las áreas competentes, solicitándose su aprobación a fin de continuar con el procedimiento de independización y formalización del predio;

Que, por su parte, el Informe N.º 1093-2025-MDP/SGDT-GFT-SG suscrito por ing. Bracter Macedonio Añanca Gavilan de fecha 04 de noviembre de 2025 evalúa la absolución de las observaciones formuladas al expediente del Centro Poblado Quisto Central, revisándose la documentación corregida y verificándose la coherencia entre las áreas, los planos y las referencias técnicas presentadas; asimismo, se constata que el predio cuenta con ocupación consolidada y que no existen conflictos de dominio, recomendándose continuar con el trámite de formalización;

Que, el Informe Técnico N.º 1135-2025-MDP/SGDT-GFT-SG, suscrito con Arq. Gerardo Frisancho Tupayachi de fecha 05 de diciembre de 2025, sustenta técnicamente la procedencia de la independización del predio ocupado por el Centro Poblado Quisto Central, incluyendo la ubicación del predio, el diagnóstico catastral, el cuadro de coordenadas UTM (WGS84), el cuadro de áreas correspondiente al área matriz, área a independizar y área remanente, así como la verificación de la compatibilidad urbana, acreditándose que el predio se encuentra dentro del área urbana del distrito de Pichari y concluyéndose que la independización es técnicamente viable y no presenta observaciones catastrales que la impidan;

Que, a su vez, el Informe N.º 1752-2025-MDP/GDT-MRM-G, suscrito con ing. Mauro Naupa Moreyra de fecha 05 de diciembre de 2025, remite el pronunciamiento técnico-administrativo respecto de la independización del predio ocupado por el Centro Poblado Quisto Central, consolidando los pronunciamientos técnicos y legales emitidos por las áreas competentes, señalando que el procedimiento cumple con los requisitos normativos y registrales exigidos y destacando la inexistencia de impedimentos legales o superposición de derechos, por lo que se ratifica la viabilidad del procedimiento y se dispone su prosecución;

Que, finalmente, el Informe Legal N.º 281-2025-MDP-OGAJ/EPC, suscrito con Abg. Enrique Pretell Calderón, de fecha 10 de diciembre de 2025, emite opinión legal sobre la procedencia del trámite de independización del predio ocupado por el Centro Poblado Quisto Central, analizándose la solicitud a la luz de la Ley Orgánica de Municipalidades, la Ley N.º 28687 y la Ley N.º 29090, verificándose que la Municipalidad Distrital de Pichari cuenta con competencia legal para intervenir en procesos de saneamiento físico-legal y que el predio cumple con las condiciones jurídicas necesarias para iniciar la independización, emitiéndose en consecuencia opinión legal favorable y recomendándose continuar con el procedimiento administrativo correspondiente;





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCIÓN - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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

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 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 PRIMERO. APROBAR LA INDEPENDIZACIÓN técnica del predio ocupado por el centro poblado "Quisto Central", ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, con área de 6,281,970.00m². (628.1970 has.), 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. Conforme al detalle siguiente:

CUADRO DE RESUMEN DE AREAS	
CODIGO DE PARTIDA	Nº 95000421
AREA MATRIZ	6'281,970.00 m ² (628.1970 Has)
ÁREA A INDEPENDIZAR	46,225.09 m ² (4.6225 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.



Mg. Hernan Palacios Tinoco

ALCALDE

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