



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N.º 584-2025-A-MDP/LC

Pichari, 12 de diciembre de 2025

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

VISTOS:



Constan en el expediente la Ficha Electrónica N.º 15716 del Registro de la Propiedad Inmueble de Ayacucho, correspondiente al predio "Sub Sector Natividad", cuya inscripción fue trasladada a la Ficha Electrónica N.º 18737 de los Registros Públicos de Quillabamba; la Resolución N.º 011-2005-COFOPRI/OJA-CIUDAD 2, de fecha 26 de marzo de 2005, emitida por COFOPRI Ayacucho; el Título N.º 2005-00002844, de fecha 08 de junio de 2005, inscrito en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Quillabamba; la Partida Registral N.º 02007618 del Registro de Predios de la citada Oficina Registral, correspondiente a la inscripción del plano perimétrico e independización a favor de COFOPRI, con Código de Predio N.º P60000002, asignado al área independizada de 50,892.54 m²; el Informe Técnico Legal N.º 03-2025-GDT/SGDT/CUI 2616323/RMM-WCB, de fecha 15 de octubre del 2025; la Carta N.º 263-2025-MDP/GDT/SGDT/BMAG-RP, de fecha 04 de noviembre de 2025; el Informe N.º 1092-2025-MDP/SGDT-GFT-SG, de fecha 18 de noviembre de 2025; la Carta N.º 319-2025-MDP/GDT/SGDT/BMAG-RP, de fecha 18 de noviembre de 2025; la Carta N.º 328-2025-MDP/GDT/SGDT/BMAG-RP, de fecha 24 de noviembre de 2025; el Informe Técnico N.º 1136-2025-MDP/SGDT-GFT-SG, de fecha 26 de noviembre de 2025; el Informe N.º 1751-2025-MDP/GDI-MM-G, de fecha 05 de diciembre de 2025; y el Informe Legal N.º 280-2025-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 10 de diciembre de 2025, emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Distrital de Pichari, 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 emanan 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,



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



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 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 establece, en su artículo 14 que, en los procesos de formalización de Centros Poblados, tanto en su etapa integral como individual, se aplicarán prioritariamente las disposiciones del propio capítulo correspondiente y, de manera supletoria, el Decreto Supremo N.º 013-99-MTC, así como las normas complementarias y conexas en materia de formalización de la propiedad. Asimismo, el artículo 15 dispone que para la elaboración y aprobación del plano perimétrico y del plano de trazado y lotización del centro poblado, se debe considerar, entre otros aspectos, que dichos planos reflejen los usos y costumbres de cada localidad, lo cual debe constar expresamente en la resolución que los aprueba, garantizando así que el proceso de formalización respete la realidad social, cultural y





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



territorial del asentamiento humano.

Que, El Ministerio de Agricultura efectuó la parcelación del predio denominado "Sub Sector Natividad", inscrita en la Ficha Electrónica N.º 15716 del Registro de la Propiedad Inmueble de Ayacucho, la cual fue trasladada e inscrita en la Ficha Electrónica N.º 18737 de los Registros Públicos de Quillabamba, asignándole a cada parcela su respectivo destino, área, medidas perimétricas y colindancias;

Que, posteriormente se independizo La inscripción de plano perimétrico e independización En la partida número 02007618 En mérito a la Resolución N.º 011-2005-COFOPRI/OJA-CIUDAD 2, de fecha 26 de marzo del 2005, firmada por el Jefe de COFOPRI Ayacucho, Dr. Hernando Hidalgo Díaz, se ha independizado a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, un área de 50892.54 m², asiento con el Código de Predio N.º P60000002 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Quillabamba, quedando un área remanente de 374 607.46 m². Así consta en el Título N.º 2005-00002844, de fecha 08 de junio de 2005.

Que finalmente fue independizado el predio rústico ubicado en la Parcela 4, Sub-sector Natividad, provincia de La Convención, departamento de Cusco, ocupado a favor del Estado Peruano representado por el Ministerio de Educación, se anota preventivamente en mérito a la donación otorgada por la Comunidad Natividad con fecha 11/09/2017 y a la solicitud presentada el 19/11/2018, adjuntándose Declaración Jurada de fecha 19/11/2018 suscrita por la Directora Regional de la Dirección Regional de Educación del Gobierno Regional de Cusco, Dra. Paula Patricia Luksic Gotoja, así como Declaración Jurada de fecha 14/11/2018 suscrita por el Ing. Alex Sulca Dañeros, CIP N.º 144146, memoria descriptiva y planos firmados por el mismo ingeniero verificador; se acompañan las publicaciones en el Diario Oficial El Peruano del 22/11/2018 y en el Diario "La Voz" de Ayacucho del 22/11/2018, además del Informe Técnico N.º 6478-2018-SUNARP-ZRN XIV-UREG/C de fecha 28/11/2018, suscrito por Robinson Mendoza Suman, Técnico en Catastro de la Zona Registral N.º XIV - Sede Ayacucho; extendiéndose la presente anotación en mérito al D.S. N.º 130-2001-EF, precisándose que el área remanente es de 371,017.46 m² (Parcela 4), y conforme al citado Informe Técnico se señala que no es posible determinar todos los datos técnicos del lote remanente debido a que el plano del título archivado no cuenta con elementos técnicos suficientes para definir su ámbito con exactitud; asimismo, se deja constancia que el área independizada corresponde a la I.E.I. N.º 38755 "NATIVIDAD", con un área de 0.3590 ha (3,590.00 m²) y perímetro de 259.51 ml, independizada en la Partida N.º 11144927 a favor del Estado Peruano.

Que, mediante el INFORME TÉCNICO LEGAL N.º 03-2025-GDT/SGDT/CUI 2616323/RMM-WCB, de fecha 15 de octubre del 2025; correspondiente al 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", El Equipo Técnico y Legal conformado por el Abog. Robinson Maury Maury, Especialista Legal en Saneamiento Físico Legal I, y el Ing. Wilmer Condori Boza, Especialista Legal en Saneamiento Físico Legal II, ha determinado que la posesión informal actualmente denominada Parcela Centro Poblado "Natividad I" viene ocupando un área de 28,294.69 m², la cual forma parte de un predio de mayor extensión de 371,017.46 m², correspondiente a la Parcela 4 del Subsector Natividad. Del análisis técnico y registral efectuado, se concluye que dicha parcela no cuenta con derechos inscritos a nombre de terceros, razón por la cual resulta procedente la independización del área ocupada a favor de la Municipalidad Distrital de Pichari, conforme a lo establecido en la Memoria Descriptiva y el Plano de Independización que se adjuntan al presente expediente. Asimismo, como resultado de la independización propuesta, se determina la existencia de un área remanente de 88,067.77 m², la cual queda a favor del Estado, de acuerdo con el Plano de Área Remanente correspondiente.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



Que, la Carta N.° 263-2025-MDP/GDT/SGDT/BMAG-RP, de fecha 04 de noviembre de 2025, suscrita por el Ing. Bracter Macedonio Añanca Gavilán, en su calidad de Residente del Proyecto CUI 2616323, remite la propuesta de resolución destinada a dar inicio formal al proceso de formalización del Centro Poblado Natividad, sustentándose en los informes técnicos y legales emitidos en la etapa inicial, con la finalidad de activar el procedimiento administrativo ante la autoridad competente.



Que, el Informe N.° 1092-2025-MDP/SGDT-GFT-SG, de fecha 18 de noviembre de 2025, firmado por el Ing. Mauricio Zamora Huaman, Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, con la intervención técnica del Arq. Gerardo Frisancho Tupayachi, evalúa la absolución de observaciones presentada al expediente, verificándose la coherencia entre planos, áreas, memoria descriptiva y referencias catastrales, y concluyéndose que las correcciones efectuadas cumplen con la normativa vigente y los criterios técnicos exigidos, por lo que se recomienda continuar con el trámite de independización.

Que, la Carta N.° 319-2025-MDP/GDT/SGDT/BMAG-RP, de fecha 18 de noviembre de 2025, suscrita por el Ing. Bracter Macedonio Añanca Gavilán, Residente del Proyecto, remite la absolución de las observaciones técnicas formuladas previamente, adjuntando planos corregidos, precisiones de áreas y documentación técnica actualizada, acreditando que dichas observaciones han sido levantadas conforme a los requerimientos establecidos, lo que permite la continuidad del procedimiento administrativo.

Que, la Carta N.° 328-2025-MDP/GDT/SGDT/BMAG-RP, de fecha 24 de noviembre de 2025, firmada por el Arq. Gerardo Frisancho Tupayachi, Subgerente de Desarrollo Territorial, comunica las observaciones técnicas formuladas al expediente de independización, las cuales se encuentran referidas principalmente a la precisión de planos, coherencia de áreas y documentación técnica complementaria, con la finalidad de asegurar que el expediente cumpla con los estándares técnicos exigidos antes de su aprobación definitiva.

Que, el Informe Técnico N.° 1136-2025-MDP/SGDT-GFT-SG, de fecha 26 de noviembre de 2025, suscrito por el Ing. Mauricio Zamora Huaman, Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, con el visto bueno del Arq. Gerardo Frisancho Tupayachi, Subgerente de Desarrollo Territorial, sustenta la viabilidad física y catastral de la independización del predio del Centro Poblado Natividad, desarrollando el diagnóstico catastral, la ubicación del predio, los cuadros de coordenadas UTM (WGS84), la delimitación del área matriz, del área a independizar y del área remanente, así como la verificación de compatibilidad con la zonificación urbana vigente, descartándose superposición predial o conflictos territoriales.

Que, el Informe N.° 1751-2025-MDP/GDI-MM-G, de fecha 05 de diciembre de 2025, firmado por el Ing. Manuel Raupa Moreyra, Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, consolida los pronunciamientos técnicos y legales emitidos por las áreas competentes de la municipalidad, dejando constancia de que el expediente ha cumplido satisfactoriamente todas las etapas de evaluación interna, incluyendo informes técnicos favorables, absolución de observaciones y sustento legal, ratificándose la procedencia administrativa del trámite y disponiéndose su prosecución.

Que, el Informe Legal N.° 280-2025-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 10 de diciembre de 2025, suscrito por el Abog. Enrique Pretell Calderón, Asesor Jurídico de la Oficina General de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Distrital de Pichari, constituye el pronunciamiento jurídico final del expediente, en el cual se evalúan integralmente los antecedentes técnicos, administrativos y registrales, verificándose la competencia municipal conforme a la Ley Orgánica de Municipalidades, la Ley N.° 28687 y la Ley N.° 29090, así como la inexistencia de conflictos de titularidad, cargas registrales o incompatibilidades con el planeamiento urbano, emitiéndose opinión legal favorable para la continuidad del procedimiento hasta la emisión del acto resolutive





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCIÓN - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



correspondiente.

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 1. APROBAR LA INDEPENDIZACIÓN técnica del predio ocupado por el Centro Poblado "Natividad", ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, con área de 282,949.69 m², correspondiente a la Parcela 4 - Subsector Natividad; 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 88,067.77 m².

CUADRO DE RESUMEN DE ÁREAS

PREDIO	PROPIETARIO	AREA (m2)
MATRIZ (P.E. 92007618)	MINISTERIO DE AGRICULTURA	371,017.46 m2
A INDEPENDIZAR	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI	282,949.69 m2
CENTRO POBLADO DE NATIVIDAD (P60000002)	CENTRO POBLADO DE NATIVIDAD	50,892.54 m2
REMANENTE	MINISTERIO DE AGRICULTURA	88,067.77 m2

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



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI
LA CONVENCION - CUSCO

Mg. Hernán Palacios Tinoco
ALCALDE