



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N.º 016-2026-A-MDP/LC

Pichari, 19 de enero de 2026

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

VISTOS:



El expediente administrativo de formalización de la propiedad del Centro Poblado "Natividad", El Informe Técnico y Legal N° 01-2026- GDT/RMM-WCB de fecha 19 de enero de 2026, el Informe Técnico Legal N° D000001-2026-COFOPRI-OZAYAC-FBP, emitido con fecha 09 de enero de 2026, el INFORME TÉCNICO N°001-2026-MDP-GDTI/SGDTI/GFT.RP, de fecha 19 de enero de 2026, el INFORME TÉCNICO N° 00013-2026-MDP/SGDT - GFT-SG, de fechado el 19 de enero de 2026, el INFORME N° 55 -2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 19 de enero de 2026, Informe Legal N° 010-2026-MDP-OGAJ/EPC de fecha 19 de enero de 2026, Memoria Descriptiva y el Plano de Independización, y;

CONSIDERANDO:



Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por la 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, 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





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521



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.° 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° 32267 - Ley que amplía por última vez los plazos del proceso de formalización de la propiedad informal en terrenos estatales ocupados por posesiones informales; establece que los procesos de formalización de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y otras formas de posesión que se hubiesen constituido sobre propiedad estatal se ha ampliado hasta el 31 de diciembre del 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.° 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.° 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 territorial del asentamiento humano;

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

Que, posteriormente se independizó La inscripción de plano perimétrico e independización En la partida número 02007618 En mérito a la Resolución N.° 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





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521



Código de Predio N.° 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.° 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.° 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.° 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.° XIV - Sede Ayacucho; extendiéndose la presente anotación en mérito al D.S. N.° 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.° 38755 "NATIVIDAD", con un área de 0.3590 ha (3,590.00 m²) y perímetro de 259.51 ml, independizada en la Partida N.° 11144927 a favor del Estado Peruano;



Que, con el informe Técnico y Legal N° 01-2026- GDT/RMM-WCB de fecha 19 de enero de 2026 de 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 actual denominada Parcela Centro Poblado "Natividad I" viene ocupando (282,949.69 m²) de un área de mayor extensión (371,017.46 m²) correspondiente a la Parcela 4 del Subsector Natividad, 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 (88,067.77 m²), según Plano de Área Remanente;



Que, el Informe Técnico Legal N.° D000001-2026-COFOPRI-OZAYAC-FBP, emitido con fecha 09 de enero de 2026 y elaborado por la Abogada Fiorella Baler Prado, se evalúa la información remitida por la Municipalidad Distrital de Pichari mediante Oficio N.° 1414-2025-MDP/AL, relacionada con la solicitud de asunción de competencia de treinta (30) posesiones informales. Del análisis técnico-gráfico efectuado, así como del cruce con la base gráfica institucional y el sistema GENESIS, se determinó que varias de las posesiones no presentan superposición con predios formalizados ni en proceso de formalización por COFOPRI. Sin perjuicio de lo mencionado se ha realizado el cruce con la base grafica con que cuenta la Oficina Zonal y se ha podido determinar que las posesiones informales mencionas como: (...) Natividad y Puerto Mayo, no se superponen con predios formalizados ni en proceso de formalización;

Que, con el INFORME TÉCNICO N°001-2026-MDP-GDTI/SGDTI/GFT.RP, emitido en Pichari, 19 de enero de 2026 y suscrito por el Arq. Gerardo Frisancho Tupayachi en su doble condición de Sub Gerente de Desarrollo Territorial y Residente del Proyecto (e), se evalúa y sustenta la viabilidad técnica del proceso de formalización del Centro Poblado "Natividad". Tras el análisis técnico y legal, se concluye que resulta técnicamente procedente el trámite administrativo de independización de su territorio, recomendándose continuar con el procedimiento para la aprobación y posterior inscripción registral;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521



Que, con el INFORME TÉCNICO N° 00013-2026-MDP/SGDT - GFT-SG, fechado el 19 de enero de 2026 en Pichari y firmado por el Arq. Gerardo Frisancho Tupayachi, Sub Gerente de Desarrollo Territorial, evalúa la viabilidad del proceso de formalización del Centro Poblado "Natividad". Concluye que, tras el análisis técnico y legal, resulta técnicamente procedente el trámite administrativo de independización de su territorio, recomendando continuar con el procedimiento para la aprobación y posterior inscripción registral;

Que, con el INFORME N° 55 -2026-MDP/GDTI-MÑM-G de la Municipalidad Distrital de Pichari, emitido en Pichari, 19 de enero de 2026 y firmado por el Ing. Mauro Ñaupá Moreyra, Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, se formaliza la remisión de la procedencia de independización del predio ocupado por el Centro Poblado "Natividad". El documento, que recoge y sustenta los informes técnico-legales previos, concluye que el proceso de independización es técnica y jurídicamente viable, cumpliendo con toda la normativa aplicable, por lo que se recomienda su aprobación mediante acto resolutivo para dar continuidad al procedimiento de formalización;

Que, con el INFORME LEGAL N°010-2026-MDP-OGAJ/EPC, suscrito en Pichari, 19 de enero de 2026 por el Abg. Enrique Pretell Calderón, Asesor Jurídico de la MDP, dirigido al Mag. Hernán Palacios Tinoco, Alcalde de la Municipalidad Distrital de Pichari, se solicita la prosecución del trámite de independización del predio ocupado por el Centro Poblado "Natividad". El informe legal recomienda, basándose en la normativa vigente y en los informes técnico-legales previos, proceder con la continuidad del trámite de independización para avanzar en el proceso de formalización del mencionado centro poblado;

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;

ESTANDO, en ejercicio de facultades conferidas a este despacho por el numeral 6 del Art.20º de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - **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, quedando un área remanente de 88,067.77 m².

CUADRO DE RESUMEN DE AREAS

AREA MATRIZ N° 92010193	371,017.46 m2 (37.1017 Has.)
AREA A INDEPENDIZAR	282,949.69 m2. (28.2950 Has)



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521



AREA DE CENTRO POBLADO	50,892.54 m2 (5.0892 Has.)
NATIVIDAD (P600000002)	
AREA REMANENTE	88,067.77 m2. (8.8068 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 tramite se acoge a la cuarta disposición completaría 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.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI
LA CONVENCION - CUSCO
Mg. Hernan Palacios Tinoco
ALCALDE

