



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N.º 35-2026-A-MDP/LC

Pichari, 28 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 Legal N.º D000001-2026-COFOPRI-OZAYAC-FBP, emitido con fecha 09 de enero de 2026, la Resolución de Alcaldía N.º 016-2026-A-MDP/LC, de fecha 19 de enero de 2026, el Informe Técnico Legal N.º 02-2026-GDT/RMM-TRAP, de fecha 27 de enero de 2026, la Carta N.º 035-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 27 de enero de 2026, el Informe N.º 050-2026-MDP/SGDT-GFT-SG, de fecha 28 de enero de 2026, el Informe N.º 127-2026-MDP/GDTI-MM-G, de fecha 28 de enero de 2026, el Informe Legal N.º 021-2026-MDP-OGAJ/EP, de fecha 28 de enero de 2026, la Memoria Descriptiva y el Plano de trazo y lotización, y

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú reconoce que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local y gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Dicha regla fue precisada por las reformas constitucionales pertinentes.

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 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





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

'Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia'



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 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, 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, en cumplimiento de las competencias otorgadas por la Ley N.° 27972 y la Ley N.° 31560, la Municipalidad Distrital de Pichari ha ejecutado el proceso de calificación individual de lotes conforme a lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto Supremo N.° 006-2006-VIVIENDA, identificando y evaluando escrituras imperfectas y otros títulos de propiedad de fecha cierta no inscritos. Como resultado de dicha evaluación, se han emitido los instrumentos de formalización correspondientes a favor de los titulares del derecho que acreditaron dominio, del actual titular en los casos que demostraron tracto sucesivo, así como de los herederos debidamente reconocidos en testamentos o sucesiones intestadas. Asimismo, cuando la documentación presentada comprendía diversas áreas integradas en un mismo lote, la municipalidad procedió a la rectificación del plano de trazado y lotización y a la emisión del título único correspondiente, garantizando la coherencia físico-legal del lote y respetando los principios de seguridad jurídica y función social de la propiedad;

Del mismo modo, la Municipalidad Distrital de Pichari ha verificado los casos en que las escrituras imperfectas o documentos presentados no acreditaban transferencia de propiedad, utilizándolos únicamente como medios probatorios de posesión, y procediendo a constatar el ejercicio real y continuo de la posesión conforme al Reglamento de Formalización aprobado por Decreto Supremo N.° 013-99-MTC. Se ha completado el saneamiento físico-legal, la emisión de los títulos respectivos y la gestión para su inscripción en el Registro de Predios de SUNARP, dando cumplimiento al mandato legal de culminar el proceso de formalización predial hasta su





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

'Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia'



plena publicidad registral. Estas acciones fortalecen la planificación urbana del distrito, consolidan la seguridad jurídica de los pobladores y afianzan la capacidad institucional de la Municipalidad Distrital de Pichari en materia de formalización de la propiedad informal;



Que, la posesión informal "Centro Poblado Natividad", presenta particularidades propias que la caracterizan como tal, según lo estipulado en el artículo 4° del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI, aprobado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, así mismo se ajusta a la definición prescrita en el artículo 1° de la Directiva N° 046-99-COFOPRI "Normas Complementarias para la Formalización de la Propiedad en Centros Poblados", aprobada por Resolución Ministerial N° 474-99-MTC/15.01, ampliada por la Resolución Ministerial N° 270-2000-JUS y, en aplicación de lo dispuesto en el inciso a.1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley de Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por el Decreto Supremo N° 009-99-MTC, y de acuerdo a la voluntad de los integrantes de la mencionada agrupación, se debe identificar y reconocer como Centro Poblado al agrupamiento de viviendas de "Natividad";



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 gráfica con que cuenta la Oficina Zonal y se ha podido determinar que las posesiones informales mencionadas como: (...) Natividad y Puerto Mayo, no se superponen con predios formalizados ni en proceso de formalización;



Que, mediante la Resolución de Alcaldía N.° 016-2026-A-MDP/LC, de fecha 19 de enero de 2026, el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Pichari, Mag. Hernán Palacios Tinoco, en ejercicio de las atribuciones conferidas por el numeral 6 del artículo 20 y el artículo 58 de la Ley N.° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, en concordancia con el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, el artículo 4.2 de la Ley N.° 28687, la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N.° 31560, así como con lo establecido en el Decreto Supremo N.° 006-2006-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.° 013-99-MTC, aprueba la independización técnica del predio ocupado por el Centro Poblado "Natividad", ubicado en la Parcela 4 del Subsector Natividad, distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, con un área de 282,949.69 m² (28.2950 ha), conforme a la memoria descriptiva y al plano de independización que forman parte integrante del acto resolutivo, quedando un área remanente de 88,067.77 m² (8.8068 ha);



Que, se precisa que el área independizada se encuentra inscrita en la partida registral correspondiente del Registro de Predios, cuyos antecedentes fueron trasladados del Sistema de Información Registral al Sistema Automatizado del Registro Predial Urbano, y que el perímetro resultante constituye el área perimétrica del Centro Poblado "Natividad", por lo que no resulta necesario aprobar un nuevo plano perimétrico del referido centro poblado. Dicha resolución se encuentra inscrita en la Partida N.° 11198916, Zona Registral N.° XIV - Sede Ayacucho, Oficina Registral de Ayacucho;

Que, en el Informe Técnico Legal N.° 02-2026-GDT/RMM-TRAP, elaborado por el Abog. Robinson Maury Maury, Especialista Legal en Saneamiento Físico Legal I, y el Ing. Tomás Ricardo Alarcón Pacheco, Especialista Técnico en Saneamiento Físico Legal I, de fecha 27 enero de 2026, se evalúa la procedencia y aprobación del Cuadro General de Distribución de Áreas y la adjudicación a título gratuito de la totalidad de los lotes de vivienda del proceso de formalización



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

'Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia'



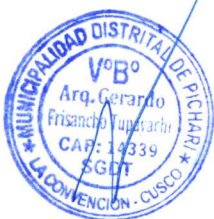
del Centro Poblado "Natividad", ubicado en la Parcela 4 del Subsector Natividad, distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento del Cusco, analizando los antecedentes, la base normativa, los aspectos técnicos, la situación posesoria de los beneficiarios y el diagnóstico técnico-legal del predio; concluyéndose que el Centro Poblado "Natividad" cumple con todos los requisitos técnicos y legales para su formalización integral y titulación gratuita, que no existen superposiciones ni impedimentos jurídicos, que el Plano de Trazado y Lotización y el Cuadro General de Áreas se encuentran técnicamente conformes y listos para su inscripción en la SUNARP, y que la adjudicación gratuita de los lotes garantizará seguridad jurídica plena a los beneficiarios, recomendándose continuar con las acciones finales para culminar exitosamente el saneamiento físico-legal;



Que, en la Carta N.° 035-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 27 de enero de 2026, redactada por el Ing. Wilmer Condori Boza, Residente del Proyecto, se sustenta técnicamente la procedencia del trámite administrativo para la aprobación del Plano de Trazado y Lotización, el Cuadro General de Distribución de Áreas y la adjudicación a título gratuito de los lotes de vivienda del Centro Poblado "Natividad", luego de evaluar los antecedentes, la base legal y el análisis técnico correspondiente, verificándose que el predio se encuentra independizado, sin superposición, con adecuada planificación urbana y cumpliendo los principios de legalidad, gratuidad y seguridad jurídica; concluyéndose que el Centro Poblado "Natividad" cumple con todos los requisitos técnicos y legales para la formalización integral de la propiedad, siendo viable la aprobación del PTL, el Cuadro General de Áreas y la adjudicación gratuita de los lotes de vivienda, recomendándose continuar con el trámite administrativo hasta su inscripción en la SUNARP;



Que, en el Informe N.° 050-2026-MDP/SGDT-GFT-SG, de fecha 28 de enero de 2026, elaborado por el Arq. Gerardo Frisancho Tupayachi, Subgerente de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de Pichari, se realiza la evaluación del informe técnico que sustenta la procedencia del trámite administrativo de aprobación del Plano de Trazado y Lotización, el Cuadro General de Distribución de Áreas y la adjudicación a título gratuito de los lotes de vivienda del Centro Poblado "Natividad", verificándose el cumplimiento de los aspectos técnicos, legales y normativos exigidos; concluyéndose que, al encontrarse conforme el Plano de Trazado y Lotización y el Cuadro de Áreas, corresponde continuar con la inscripción en la SUNARP, consolidando definitivamente el derecho de propiedad sobre los lotes y culminando de manera exitosa el proceso de saneamiento físico-legal;



Que, en el Informe N.° 127-2026-MDP/GDTI-MM-G, de fecha 28 de enero de 2026, elaborado por el Ing. Mauro Ñaupá Moreyra, Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Pichari, se remite la procedencia de aprobación del Plano de Trazado y Lotización, Cuadro General de Distribución de Áreas y Adjudicación de Lotes de Vivienda del Centro Poblado "Natividad", señalando que dicha propuesta ha sido evaluada conforme a la normativa vigente y a los requisitos técnicos, cartográficos y registrales exigidos; concluyéndose que resulta procedente su aprobación y recomendándose continuar con el trámite correspondiente ante las instancias competentes;

Que, en el Informe Legal N° 021-2026-MDP-OGAJ/EP, de fecha 28 de enero de 2026, redactado por el Abog. Enrique Pretell Calderón, Asesor Jurídico de la Municipalidad Distrital de Pichari, se emite pronunciamiento legal respecto a la prosecución del trámite de aprobación del Plano de Trazado y Lotización, el Cuadro General de Distribución de Áreas y la adjudicación de los lotes de vivienda del Centro Poblado "Natividad", sustentándose en los informes técnicos y legales previos, así como en el marco normativo vigente sobre formalización de la propiedad informal; concluyéndose que corresponde dar continuidad al trámite administrativo de aprobación del plano de trazado y lotización, el cuadro general de distribución de áreas y la adjudicación de los lotes de vivienda del Centro Poblado "Natividad", por encontrarse



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

'Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia'



debidamente sustentado técnica y legalmente, debiendo proseguir hasta su culminación conforme a ley;

Que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 4° del Reglamento de Formalización de la Propiedad, aprobado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC y el artículo 3° de la Directiva N° 046-99-COFOPRI, Normas Complementarias para la Formalización de la Propiedad en Centros Poblados, la COFOPRI formalizará a título gratuito los lotes de vivienda de mayor extensión a 300 m², cuando la posesión de dichos lotes constituyan usos y costumbres de la localidad, por lo que resulta procedente para la adjudicación a título gratuito de los lotes de vivienda de mayor extensión a 300 m²;

Que, es necesario aprobar el Cuadro General de Distribución de Áreas del Plano de Trazado y Lotización del Centro Poblado "Natividad", ubicado en el Distrito de Pichari, Provincia de la Convención, Departamento del Cusco, de conformidad con el Plano;

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;

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.20° de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972.

SE RESUELVE:

ARTICULO 1°. - **APROBAR**, para su inscripción en el Registro de Predios, el Plano de Trazado y Lotización del Centro Poblado "Natividad", ubicado en el Distrito de Pichari, Provincia de la Convención, Departamento del Cusco, con un área de 282,949.69 m² (28.2950 ha), distribuido en 63 manzanas y agrupa una totalidad de 512 lotes, el mismo que contiene la información técnica requerida para su inscripción creando, rectificando o modificando, según corresponda, las áreas, medidas perimétricas y colindancias de los lotes, sin afectar derechos de terceros, de conformidad con los considerandos expuestos en la presente resolución y al Plano de Trazado y Lotización.

ARTICULO 2°. - **APROBAR**, para su inscripción en el Registro de Predios, la adjudicación a título gratuito, del área total de los lotes de vivienda del Centro Poblado "Natividad", ubicado en el Distrito de Pichari, Provincia de la Convención, Departamento del Cusco aun cuando estos excedan los 300 m², de conformidad con los considerandos expuestos en la presente resolución y al Plano de Trazado y Lotización.

ARTICULO 3°. - **APROBAR**, para su inscripción en el Registro de Predios, el Cuadro General de Distribución de Áreas, del Centro Poblado "Natividad", ubicado en el Distrito de Pichari, Provincia de la Convención, Departamento del Cusco de conformidad con el Plano de Trazado y Lotización, según el detalle siguiente:





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

'Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia'



CUADRO GENERAL DE ÁREAS

	DESCRIPCIÓN	ÁREA PARCIAL (m2)	ÁREA TOTAL (m2)	% PARCIAL	% GENERAL
1	ÁREA ÚTIL		171 508.34		60.62
	-Área de Vivienda (486 lotes)	126 130.54		44.57	
	-Área de Equipamiento Urbano	45 377.80		16.05	
	-Recreación Pública	7 801.30		2.76	
	-Parque	6 941.37			
	-Losa Deportiva	859.93			
	-Servicios Públicos Complementarios	37 576.50		13.29	
	-Educación	7 258.10			
	-Puesto de Salud	9 917.90			
	-Otros Usos	20 400.50			
2	ÁREA RESERVADA		5 916.43		2.09
3	ÁREA DE RIESGO		5 670.56		2.00
4	ÁREA DE CIRCULACIÓN		99854.36		35.29
5	ÁREA TOTAL		282 949.69		100.00

ARTICULO 4°. - DEJAR SIN EFECTO toda disposición que se opongan a la presente, y ponerla en conocimiento de las instancias correspondientes para los fines de ley.

ARTÍCULO 5. - 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

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