



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCIÓN - CUSCO
Creado por Ley N° 26521

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



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 142 -2026-A-MDP/LC

Pichari, 20 de abril de 2026

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI.

VISTOS:

El expediente administrativo de formalización de la propiedad de los predios denominados "Quebrada Clara y Colina del Sol", ubicados en la Parcela O-4A del sector Omayá, distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco; la Memoria Descriptiva, planos perimétricos, cuadros de coordenadas georreferenciadas e Informe de Independización de Predio Rústico sin cambio de uso; el Informe Técnico Legal N° D000001-2026-COFOPRI-OZAYAC-FBP, de fecha 09 de enero de 2026; el Informe Técnico Legal N° 16-2026-GDT/RMM-TRAP, de fecha 30 de marzo de 2026; la Carta N° 225-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 30 de marzo de 2026; el Informe N° 202-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 14 de abril de 2026; el Informe N° 593-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 15 de abril de 2026; la Opinión Legal N° 332-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 16 de abril de 2026; y demás antecedentes que obran en autos; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado 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° 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° 27972, modificado por la Ley N° 31560, califica como competencia exclusiva o compartida de las municipalidades provinciales y distritales la organización del espacio físico y uso del suelo, así como el saneamiento físico-legal de las posesiones informales, comprendiendo dentro de dicho ámbito los procesos de reconocimiento, delimitación e independización predial como etapa necesaria para la formalización de la propiedad;

Que, el acápite 2.3 del numeral 2) del artículo 79 de la Ley N° 27972, incorporado por el artículo 2 de la Ley N° 31560, establece como función específica compartida de las municipalidades provinciales la promoción de la ejecución del reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico-legal de posesiones informales a cargo de las municipalidades distritales y, subsidiariamente, de las provinciales, lo que revela un modelo de distribución de competencias que reconoce en la municipalidad distrital el protagonismo en la intervención directa sobre el territorio;

Que, el acápite 3.5 del numeral 3) del artículo 79 de la Ley N° 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 CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



formalización;

Que, el último párrafo del acápite 4.2 del numeral 4) del artículo 79 de la Ley N.º 27972 prevé que, en los procesos de saneamiento de la propiedad predial, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) actúa como órgano técnico de asesoramiento de los gobiernos locales, contribuyendo al fortalecimiento de capacidades de los funcionarios y servidores municipales para la ejecución de procedimientos simplificados estandarizados y ejecutando, en forma directa, procesos de formalización únicamente en aquellos ámbitos en los que no intervengan las municipalidades;

Que, el artículo 4.2 de la Ley N.º 28687 establece que el proceso de formalización de la propiedad llevado a cabo por las municipalidades se expresa hasta la inscripción de los títulos u otros instrumentos en el Registro de Predios de la SUNARP, debiendo realizarse en armonía con la planificación urbana, lo cual impone que las actuaciones de independización y regularización dominial se encuentren alineadas con el planeamiento urbano-ambiental vigente en el distrito;

Que, la Ley N.º 32267, Ley que amplía por última vez los plazos del proceso de formalización de la propiedad informal en terrenos estatales, prorrogó hasta el 31 de diciembre de 2021 los procesos de formalización de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y otras formas de posesión en propiedad estatal; habilitando a las entidades competentes para culminar los procedimientos iniciados dentro de dicho término y ejecutar las actuaciones necesarias para el cierre registral de dichos procesos;

Que, el Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA asigna a las municipalidades la competencia exclusiva y excluyente en materia de formalización de la propiedad urbana, estableciendo los mecanismos para su desarrollo, desde el reconocimiento de asentamientos humanos hasta la implementación de procedimientos de formalización y titulación de cada una de las posesiones informales, lo que resulta plenamente compatible con la situación de los predios "Quebrada Clara y Colina del Sol" como espacios en proceso de consolidación urbana;

Que, el referido Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA dispone, en su artículo 14, que en los procesos de formalización de centros poblados, tanto en su etapa integral como individual, se aplicarán prioritariamente sus normas y, supletoriamente, el Decreto Supremo N.º 013-99-MTC y las normas complementarias en materia de formalización de la propiedad; Asimismo, en su artículo 15 establece que, para la aprobación del plano perimétrico y del plano de trazado y lotización, debe asegurarse que dichos instrumentos reflejen los usos y costumbres de la localidad, lo cual debe consignarse expresamente en la resolución que los aprueba, de manera que el reconocimiento normativo sea coherente con la realidad social y territorial del asentamiento humano;

Que, el predio rústico denominado "Omaya" se encuentra inscrito en la Partida Registral N.º 92007625 de la Zona Registral N.º XIV - Oficina Registral de Ayacucho, con antecedente dominial de inmatriculación, ubicado en el ámbito de la derecha margen del río Apurímac, dentro de la provincia de La Convención, departamento de Cusco, contando con linderos, medidas perimétricas y área total debidamente determinadas en la partida registral;

Que, sobre el referido predio rústico "Omaya" se ejecutó un proceso de parcelación formal, aprobándose el plano de parcelación y la apertura de diversas parcelas individualizadas (entre ellas O-1 a O-20 y O-26 a O-30), las cuales constituyen la base predial para posteriores actos de independización, afectación en uso y formalización de centros poblados, quedando igualmente registrada un área común final (CFG) que integra el marco fáctico y jurídico para los nuevos actos de especialización registral;





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



Que, mediante actos posteriores inscritos en la partida de "Omayá", se han producido independizaciones específicas -como la de la Parcela O-3A y la independización parcial de la Parcela O-2 para el Centro Poblado "Los Cedros"-, configurando una secuencia de actos dominiales y registrales que acreditan la posibilidad jurídica y técnica de seguir especializando el predio matriz mediante nuevas independizaciones para fines de formalización de asentamientos humanos y centros poblados;

Que, la Parcela O-4A del sector Omayá, inscrita en la Partida Registral N.º 92007625, constituye el área matriz directamente vinculada al presente procedimiento, con un área total de 259,600.00 m² (25.9600 ha), sobre la cual se ha identificado el área ocupada por las posesiones informales denominadas "Quebrada Clara" y "Colina del Sol", previo levantamiento topográfico, catastral y elaboración de planos perimétricos georreferenciados.

Que, como resultado de los trabajos técnicos de campo, se ha determinado que el área ocupada por la posesión informal "Quebrada Clara" asciende a 60,195.90 m² y la ocupación por la posesión informal "Colina del Sol" asciende a 28,865.70 m², encontrándose ambas comprendidas dentro de la Parcela O-4A y sin superposición con otros predios independizados ni con áreas previamente segregadas, circunstancia que habilita técnicamente la independización como predios resultantes autónomos;

Que, la memoria descriptiva, los planos perimétricos y los cuadros de coordenadas georreferenciadas en el sistema WGS84 permiten verificar la consistencia técnica de la delimitación de los predios "Quebrada Clara" y "Colina del Sol", definiendo con precisión sus linderos, medidas perimétricas y colindancias, lo que requisito indispensable para la procedencia de su independización e inscripción registral;

Que, de la información técnica obrante se desprende que, luego de independizar las áreas ocupadas por "Quebrada Clara" y "Colina del Sol", queda un área remanente en la Parcela O-4A cuya configuración geométrica no puede ser determinada íntegramente en función de los planos archivados y antecedentes registrales, circunstancia que obliga a aplicar el régimen previsto en las disposiciones complementarias y transitorias pertinentes del ordenamiento registral, en tanto no existe una mejor base gráfica;

Que, el Informe Técnico Legal N.º D000001-2026-COFOPRI-OZAYAC-FBP, de fecha 09 de enero de 2026, emitido por la Oficina Zonal Ayacucho de COFOPRI, concluye que las posesiones informales denominadas "Quebrada Clara" y otras ubicadas en el sector Omayá no presentan superposición con predios formalizados ni con procesos de formalización a carga de COFOPRI, ni se encuentran comprendidas en el Plan Operativo Institucional de dicha entidad para los años 2021, 2022 y 2023, resultando por tanto técnicamente viable que la Municipalidad Distrital de Pichari asuma la competencia y continúe el proceso de formalización de dichos ámbitos;

Que, el Informe Técnico Legal N.º 16-2026-GDT/RMM-TRAP, de fecha 30 de marzo de 2026, emitido por los especialistas legales y técnicos en saneamiento-legal de la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, analiza la independización técnica parcial de la Parcela O-4A e identifica la viabilidad técnica y jurídica de los predios resultantes denominados "Quebrada Clara" y "Colina del Sol", recomendando la aprobación de la independencia al verificarse el cumplimiento de los requisitos del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación;

Que, mediante Carta N.º 225-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, el residente del Proyecto CUI N.º 2616323 solicita formalmente el inicio del proceso de formalización de los predios "Quebrada Clara" y "Colina del Sol", argumentando que se trata de terreno estatal, inscrito en la Partida N.º 92007625, que carece de partida registral independiente para el área ocupada, y que COFOPRI ha confirmado la inexistencia de intervención propia en el ámbito, lo que configura un supuesto típico de formalización a carga del gobierno local;





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



Que, el Informe N.° 202-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 14 de abril de 2026, emitido por la Subgerencia de Desarrollo Territorial, concluye que existe viabilidad técnica y legal para declarar procedente la independización de los predios "Quebrada Clara" y "Colina del Sol" como etapa previa y necesaria para su posterior acto de formalización, recomendando su aprobación mediante resolutivo de la Alcaldía;

Que, mediante Informe N.° 593-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 15 de abril de 2026, la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura eleva el expediente a la Gerencia Municipal, señalando que, en atención al sustento técnico y legal obrante, corresponde aprobar vía resolución de alcaldía la independización de los referidos predios resultantes, adjuntando además la versión digital del expediente técnico para efectos de respaldo documentales;

Que, la Opinión Legal N.° 332-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 16 de abril de 2026, emitida por la Oficina General de Asesoría Jurídica, invocando el artículo 194 de la Constitución, el artículo II del Título Preliminar de la Ley N.° 27972, el numeral 7 del artículo 3 del TUO de la Ley N.° 29090 y los artículos 29 y 30 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por Decreto Supremo N.° 029-2019-VIVIENDA, concluye que el expediente de independización cumple con los requisitos legales y técnicos exigidos para la independización de terrenos rústicos en áreas urbanas o urbanizables, resultando jurídicamente procedente autorizar la independización de los terrenos rústicos denominados "Quebrada Clara y Colina del Sol", ubicados dentro del área matriz O-4A;

Que, la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como principios rectores del actuar administrativo, entre otros, la legalidad, debido procedimiento, razonabilidad, imparcialidad, informalismo a favor del administrado y presunción de veracidad, los cuales obligan a la autoridad municipal a resolver de forma motivada y coherente con los hechos acreditados y la normativa vigente, garantizando el respeto de los derechos de los administrados y la seguridad jurídica;

Que, el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por Decreto Supremo N.° 009-99-MTC, y el Reglamento de Formalización a cargo de COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo N.° 013-99-MTC, así como el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.° 005-2001-JUS, integran el marco normativo complementario que orienta la coordinación interinstitucional entre COFOPRI y los gobiernos locales, sin menoscabar la competencia directa de la municipalidad distrital en aquellos ámbitos en los que COFOPRI no ejerce intervención;

Que, el numeral 7 del artículo 3 del TUO de la Ley N.° 29090 define la independización o parcelación de terreno rústico como la partición de un predio rústico en áreas superiores a una hectárea, mientras que el artículo 29 del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 029-2019-VIVIENDA regula el procedimiento de independización de terrenos rústicos en áreas urbanas o urbanizables y el artículo 30 fija el plazo máximo para la emisión de la resolución de autorización, condicionando su expedición a la verificación de los aspectos técnicos y jurídicos por parte de la municipalidad;

Que, los numerales 6 y 20 del artículo 20 de la Ley N.° 27972 atribuyen al alcalde la facultad de representar legalmente a la municipalidad, administrar sus bienes y dictar decretos y resoluciones de alcaldía en el ámbito de su competencia, comprendiendo la aprobación de actos de independencia e inscripción de predios destinados a procesos de formalización de la propiedad informal, siempre que se acreditan los presupuestos de hecho y de derechos exigidos;

Que, en consecuencia, del análisis integral de los antecedentes fácticos, de la documentación técnica y legal obrante en el expediente y de la normativa constitucional, orgánica, sectorial y procedimental aplicable, se verifica que se encuentran plenamente satisfechos con los requisitos de competencia, objeto determinado, causa lícita, finalidad pública





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



y debido procedimiento, por lo que resulta jurídicamente procedente aprobar la independización técnica parcial de la Parcela O-4A - Partida Registral N.º 92007625, generando los predios resultantes "Quebrada Clara y Colina del Sol", así como el área remanente correspondiente;

Estando a lo precedentemente expuesto, con las facultades conferidas por el numeral 6 y 20 del Artículo 20º de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, y en cumplimiento de las normas vigentes;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR, la independización técnica parcial del predio rústico correspondiente a la Parcela O-4A, inscrita en la Partida Registral N.º 92007625 de la Oficina Registral de Ayacucho - Zona Registral N° XIV, ubicado en el sector Omayá, distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, con un área matriz de 259,600.00 m² (25.9600 Has.), disponiéndose la independización de los siguientes predios resultantes: Predio Resultante I "Quebrada Clara" con un área de 60,195.90 m² (6.0196 Has.); Predio Resultante II "Colina del Sol" con un área de 28,865.70 m² (2.8866 Has.); conforme a la Memoria Descriptiva, Planos Perimétricos y Cuadros de Datos Técnicos que forman parte integrante de la presente resolución como Anexo 1 y Anexo 2, quedando un área remanente de (17.0538 Has.).



CUADRO DE RESUMEN DE ÁREAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	ÁREA (Has.)
ÁREA MATRIZ - Parcela O-4A (Partida N.º 92007625)	259,600.00	25.9600
ÁREA A INDEPENDIZAR		
Predio Resultante I - "Quebrada Clara"	60,195.90	6.0196
Predio Resultante II - "Colina del Sol"	28,865.70	2.8866
ÁREA REMANENTE		17.0538

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 permitan 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 de la Municipalidad Distrital de Pichari adopte todas las acciones técnico-administrativas necesarias para la ejecución de la presente Resolución, incluyendo la gestión de la inscripción de los predios resultantes "Quebrada Clara y Colina del Sol".

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.
Archivo
Informática



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI
LA CONVENCION - CUSCO

Mg. Hernán Palacios Tinoco
ALCALDE

