



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 143-2026-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 las posesiones informales asentadas sobre la Parcela O-2 del Sector Omayá, identificadas como "La Serena", "El Mirador", "Tierra Viva" y "Las Piedras"; la Memoria Descriptiva, Planos de Independización del predio rústico, Cuadros de Datos Técnicos y demás documentos técnicos que obran en el expediente; el Informe Técnico Legal N.º D000001-2026-COFOPRI-OZAYAC-FBP, de fecha 09 de enero de 2026; el Informe Técnico Legal N.º 14-2026-GDT/RMM-WCB, de fecha 30 de marzo de 2026; la Carta N.º 223-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 30 de marzo de 2026; el Informe N.º 201-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 14 de abril de 2026; el Informe N.º 591-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 15 de abril de 2026; la Opinión Legal N.º 330-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 16 de abril de 2026; y demás antecedentes que obran en autos.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194º 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.º 27972, modificado por la Ley N.º 31560, reconoce dentro de las competencias de los gobiernos locales la organización del espacio físico y uso del suelo, así como el saneamiento físico-legal de las posesiones informales, en el marco de la planificación urbana y la normativa especial de formalización;

Que, el acápite 2.3 del numeral 2 del artículo 79 de la Ley N.º 27972, incorporado por el artículo 2 de la Ley N.º 31560, establece que constituye función específica compartida de las municipalidades provinciales promover la ejecución del reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico-legal de las posesiones informales a cargo de las municipalidades distritales y, subsidiariamente, de las municipalidades provinciales;

Que, a su vez, el acápite 3.5 del numeral 3 del artículo 79 de la Ley N.º 27972 tipifica como función específica exclusiva de las municipalidades distritales el reconocimiento de asentamientos humanos y la promoción de su desarrollo y formalización, lo que comprende la adopción de actos administrativos conducentes al saneamiento físico-legal del suelo ocupado, en coordinación con COFOPRI cuando corresponda;

Que, el último párrafo del acápite 4.2 del numeral 4 del artículo 79 de la Ley N.º 27972 dispone que, en los procesos de saneamiento de la propiedad predial, el Organismo de





MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE PICHARI

LA CONVENCIÓN - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI actúa como órgano técnico de asesoramiento de los gobiernos locales, coadyuvando al fortalecimiento de capacidades de sus funcionarios y servidores para la ejecución de procedimientos simplificados estandarizados, e interviniendo directamente sólo en los ámbitos no asumidos por las municipalidades;



Que, el artículo 4 de la Ley N° 28687 - Ley de Desarrollo y Complementaria de la Formalización de la Propiedad Informal - establece que las municipalidades provinciales y distritales asumen la competencia en el proceso de formalización de la propiedad informal, hasta la inscripción de los títulos en el Registro de Predios, en armonía con la planificación urbana y con las disposiciones sobre acceso al suelo y dotación de servicios básicos;

Que, la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N.° 31560 Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal, precisa que las referencias al proceso de formalización de la propiedad predial regulado en el Título I de la Ley N.° 28687 deben entenderse también referidas a las competencias de las municipalidades distritales para ejecutar dicho proceso en su respectiva jurisdicción, consolidando así la competencia municipal para la formalización predial en el ámbito distrital;



Que, el artículo 1 de la Ley N.° 32267 amplió por última vez los plazos del proceso de formalización de la propiedad informal en terrenos estatales ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y otras formas de posesión sobre propiedad estatal, hasta el 31 de diciembre de 2021, lo que supone un mandato de culminación progresiva de los procesos en curso dentro de dicho horizonte temporal, sin perjuicio de los procedimientos posteriores vinculados a la consolidación registral de actos ya iniciados;

Que, el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA establece como competencia exclusiva y excluyente de las municipalidades la formalización de la propiedad urbana, desde el reconocimiento de los asentamientos humanos hasta la implementación de los procesos de formalización y titulación de las posesiones informales, fijando criterios técnicos y procedimentales aplicables a la delimitación e independización de predios ubicados dentro de centros poblados;

Que, el mismo Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA señala, en sus artículos 14 y 15, que en los procesos de formalización de centros poblados se aplican prioritariamente sus propias disposiciones y, supletoriamente, el Decreto Supremo N.° 013-99-MTC y demás normas conexas, debiendo garantizarse que los planos perimétricos, de trazado y lotización reflejen los usos y costumbres de la localidad, lo que debe constar expresamente en la resolución que los aprueba;

Que, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, aprobado por Decreto Supremo N.° 006-2017-VIVIENDA, define en el numeral 7 del artículo 3 la independización o parcelación de terreno rústico como la partición de un predio rústico en áreas superiores a una hectárea, en tanto que el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, regula en su artículo 29 el procedimiento para la independización de terrenos rústicos en áreas urbanas o urbanizables y en su artículo 30 el plazo para que la municipalidad verifique los requisitos y emita la correspondiente resolución de autorización;

Que, de conformidad con la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, los procedimientos administrativos municipales deben desarrollarse con arreglo a los principios de legalidad, razonabilidad, debido procedimiento, impulso de oficio, celeridad y presunción de veracidad, entre otros, principios que resultan aplicables al procedimiento de independización técnica parcial que nos ocupa;

Que, el predio rústico denominado "Omayá" se encuentra inscrito en la Ficha N° 15582 de la Oficina Regional de los Registros Públicos de Ayacucho, correspondiente a la entonces Región



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



Los Libertadores Wari, ubicado en el distrito de Echarate, provincia de La Convención, departamento de Cusco, margen derecha del río Apurímac, con una extensión total de 1 162 hectáreas más 1 100 m², habiendo sido objeto de un proceso de parcelación formal conforme al plano "A", en cuya virtud se generaron diversas parcelas individualizadas (O-1 a O-20 y O-26 a O-30), constituyendo la base predial para posteriores actos de independización, afectación en uso y formalización de centros poblados y habilitaciones urbanas;

Que, mediante Ficha N° 18743 de la Oficina Registral de Quillabamba, se inscribió la parcelación y posterior subdivisión del predio rústico "Omayá" ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, en mérito a oficios emitidos por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT), generándose diversas parcelas individualizadas entre ellas las identificadas como O-05, O-37 "Florina", O-34 "Vista Alegre", O-35 "Naranja", O-36 "Lorena", O-23 y O-06, consolidándose la inscripción de la Sección Especial de Predios Rurales del sector o pago Omayá, con extensión total acumulada de 584.2671 hectáreas;

Que, en la Partida Registral N.° 92007625 de la Oficina Registral de Ayacucho - Zona Registral N.° XIV, correspondiente a la Sección Especial de Predios Rurales del Sector Omayá, distrito de Pichari, se inscribió, conforme al asiento 04, la independización de la Parcela O-3A con un área de 8 hectáreas y 7 700 m², a favor de Adrián Granados Cisneros, así como, en mérito a la Resolución Jefatural N° 00057-2022-COFOPRI/OZAYAC, la modificación de área e independización parcial de la Parcela O-2, determinándose un área remanente de 287 613.13 m², independizándose a su vez un área de 50 986.87 m² a favor del Estado Peruano, representado por COFOPRI, correspondiente al Centro Poblado "Los Cedros";

Que, de la Memoria Descriptiva, Planos Perimétricos y Cuadros de Datos Técnicos elaborados en el marco del procedimiento de independización del predio matriz Parcela O-2, inscrito en la Partida Registral N.° 92007625 del Registro de Predios, se determina la conformación del Predio Resultante I "La Serena", ubicado en el sector Omayá, distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, con un área de 11 090.67 m² (1.1091 ha) y un perímetro de 441.25 ml, cuyos linderos constan en la memoria descriptiva, plano perimétrico y cuadro de datos técnicos georreferenciados en coordenadas UTM, verificándose que cumple con los requisitos técnicos para su independización como unidad inmobiliaria autónoma;

Que, de igual manera, se configura el Predio Resultante II "El Mirador", ubicado en el mismo sector y jurisdicción, con un área de 18 168.35 m² (1.8168 ha) y un perímetro de 605.47 ml, cuyos linderos constan en los planos de trazado y documentación técnica respectiva, habiéndose constatado que cumple con los parámetros de individualización predial exigidos por la normativa de saneamiento físico-legal para su inscripción registral independiente;

Que, asimismo, se configura el Predio Resultante III "Tierra Viva", con un área de 4 825.24 m² (0.4825 ha) y un perímetro de 294.73 ml, y el Predio Resultante IV "Las Piedras", con un área de 13 737.91 m² (1.3738 ha) y un perímetro de 478.60 ml, cuyos linderos y datos técnicos se encuentran debidamente precisados en la memoria descriptiva, planos correspondientes y cuadros de coordenadas UTM, verificándose su consistencia técnica, compatibilidad con el catastro existente y su aptitud para ser independizados registralmente;

Que, como consecuencia del proceso de independización de los predios resultantes indicados, se determina un área remanente de la Parcela O-2, inscrita en la Partida Registral N.° 92007625 del Registro de Predios, con un área aproximada de 23.9791 hectáreas, respecto de la cual no es posible definir con precisión la totalidad de sus datos técnicos perimétricos, por carecer los planos de los títulos archivados de elementos suficientes para una delimitación gráfica exacta, motivo por el cual el presente procedimiento se acoge a lo previsto en la Cuarta Disposición Complementaria Transitoria aplicable a los procesos de saneamiento físico-legal de inmuebles





MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



estatales, manteniéndose dicha área como remanente del predio matriz hasta su posterior definición técnica definitiva;

Que, el Informe Técnico Legal N.° D000001-2026-COFOPRI-OZAYAC-FBP, de fecha 09 de enero de 2026, emitido por la Oficina Zonal Ayacucho de COFOPRI, en atención al Oficio N.° 1414-2025-MDP/AL, concluye, luego del cruce con la base gráfica institucional y el sistema GENESIS, que las posesiones informales denominadas "La Serena", "Tierra Viva", "El Mirador" y "Las Piedras", ubicadas en el sector Omayá, distrito de Pichari, no presentan superposición con predios formalizados ni con predios en proceso de formalización a cargo de COFOPRI, ni registran intervención en etapa de diagnóstico dentro del POI 2021, 2022 y 2023, resultando técnicamente viable la continuidad del proceso de formalización en el marco de la competencia municipal;

Que, el Informe Técnico Legal N.° 14-2026-GDT/RMM-TRAP, de fecha 30 de marzo de 2026, suscrito por el Especialista Legal en Saneamiento Físico-Legal I y el Especialista Técnico en Saneamiento Físico-Legal I, efectúa el análisis técnico-legal de la independización técnica parcial de la Parcela O-2 del sector Omayá, concluyendo en la viabilidad técnica y jurídica de la independización de los predios "La Serena", "El Mirador", "Tierra Viva" y "Las Piedras", así como en la existencia y delimitación referencial del área remanente, conforme a la normativa vigente de formalización y saneamiento físico-legal;

Que, mediante Carta N.° 223-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 30 de marzo de 2026, el Residente del Proyecto CUI N.° 2616323 solicita al Subgerente de Desarrollo Territorial el inicio del proceso de formalización de los predios "La Serena", "El Mirador", "Tierra Viva" y "Las Piedras", ubicados en la Parcela O-2 del sector Omayá, sustentando su pedido en el cumplimiento de la Ordenanza Municipal N.° 045-2022-MPLC, en la condición de terreno estatal del predio matriz inscrito en la Partida Registral N.° 92007625 y en la confirmación de COFOPRI respecto de la inexistencia de superposición y de intervención previa, reconociendo la competencia del gobierno local para continuar el proceso de formalización;

Que, el Informe N.° 201-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 14 de abril de 2026, emitido por el Subgerente de Desarrollo Territorial, ratifica que el proceso de formalización de los predios mencionados se inició en mérito a la Ordenanza Municipal N.° 045-2022-MPLC, que éstos se encuentran sobre terreno estatal correspondiente a la Parcela O-2 del sector Omayá y que COFOPRI ha verificado la ausencia de superposición y de intervención concurrente, recomendando la prosecución del trámite;

Que, el Informe N.° 591-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 15 de abril de 2026, del Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, recomienda elevar los actuados a la Gerencia Municipal a efectos de su aprobación mediante acto resolutivo, adjuntando el informe de la Subgerencia de Desarrollo Territorial y el soporte digital del expediente técnico;

Que, finalmente, la Opinión Legal N.° 330-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 16 de abril de 2026, emitida por el Asesor Jurídico de la Municipalidad Distrital de Pichari, concluye que el expediente presentado por la Subgerencia de Desarrollo Territorial cumple con los requisitos del artículo 29 del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 029-2019-VIVIENDA y que, en consecuencia, resulta procedente aprobar la independización de los terrenos rústicos con área matriz inscrita en la Partida N.° 92007625 (Parcela O-2), conforme a los predios resultantes y área remanente detallados en dicho informe;

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





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCIÓN - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



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.º 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.º 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.º 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 independización e inscripción de predios destinados a procesos de formalización de la propiedad informal, siempre que se acrediten los presupuestos de hecho y de derecho exigidos.

Que, valorados en su conjunto los antecedentes registrales, la documentación técnica, los informes técnicos-legales de COFOPRI y de las dependencias municipales competentes, así como la Opinión Legal de la Oficina de Asesoría Jurídica, se verifica que el procedimiento ha sido tramitado respetando las normas especiales de formalización de la propiedad informal, las disposiciones sobre independización de terrenos rústicos en áreas urbanas o urbanizables y los principios de la Ley N.º 27444, sin apreciarse vicios de nulidad ni afectación a derechos de terceros formalmente inscritos;

Que, en tal contexto, la aprobación de la independización técnica parcial de la Parcela O-2, en los términos propuestos, resulta jurídicamente procedente, razonable, proporcional y acorde con la finalidad pública de promover el saneamiento físico-legal y la formalización de las posesiones informales "La Serena", "El Mirador", "Tierra Viva" y "Las Piedras", en el marco de las competencias atribuidas al gobierno local distrital por la Constitución y las leyes.

De conformidad con la Constitución Política del Perú; la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades; la Ley N° 31560, que modifica la Ley 27972 y la Ley 28687 en materia de formalización de la propiedad informal; la Ley N° 28687 - Ley de Desarrollo y Complementaria de la Formalización de la Propiedad Informal; y la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR, la independización técnica parcial del predio rústico correspondiente a la Parcela O-2, 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 287,613.13 m² (28.7613 Has.), disponiéndose la independización de los siguientes predios resultantes: Predio Resultante I "La Serena" con un área de 11,090.67 m² (1.1091 Has.); Predio Resultante II "El Mirador" con un área de 18,168.35 m² (1.8168 Has.); Predio Resultante III "Tierra Viva" con un área de 4,825.24 m² (0.4825 Has.); y Predio Resultante IV "Las Piedras", con un área de 13,737.91 m² (1.3738 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 23.9791 Has.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



CUADRO DE RESUMEN DE ÁREAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	ÁREA (Has.)
ÁREA MATRIZ - Parcela O-2 (Partida N.º 92007625)	287,613.13	28.7613
ÁREA A INDEPENDIZAR		
Predio Resultante I - "La Serena"	11,090.67	1.1091
Predio Resultante II - "El Mirador"	18,168.35	1.8168
Predio Resultante III - "Tierra Viva"	4,825.24	0.4825
Predio Resultante IV - "Las Piedras"	13,737.91	1.3738
ÁREA REMANENTE		23.9791

No es posible determinar la totalidad de los datos técnicos perimétricos del lote remanente debido a que el plano de los títulos archivados no cuenta con elementos técnicos suficientes que permitan definir su ámbito de manera exacta, por lo que dicho remanente se sujeta al régimen previsto en la Cuarta Disposición Complementaria Transitoria aplicable a los procesos de saneamiento físico-legal, hasta su ulterior definición técnica.


ARTÍCULO SEGUNDO. - DISPONER, que la Subgerencia de Desarrollo Territorial, adopte todas las acciones técnicas administrativas necesarias para la plena ejecución de la presente resolución, incluyendo, de ser el caso, la tramitación de la inscripción registral de los predios resultantes.

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. Hernán Palacios Tinoco
ALCALDE