



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 144-2026-A-MDP/LC

Pichari, 20 de abril de 2026

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

VISTOS:

La Opinión Legal N.º 329-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 17 de abril de 2026, emitida por la Oficina de Asesoría Legal de la Municipalidad Distrital de Pichari; el Informe N.º 590-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 15 de abril de 2026, de la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura; el Informe N.º 204-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 14 de abril de 2026, de la Subgerencia de Desarrollo Territorial; la Carta N.º 224-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 30 de marzo de 2026, del Residente del Proyecto; el Informe Técnico Legal N.º 015-2026-GDT/RMM-TRAP, de fecha 30 de marzo de 2026; la Memoria Descriptiva y los Planos Perimétricos y de Independización del predio rústico; el Informe Técnico Legal N.º D000001-2026-COFOPRI-OZAYAC-FBP, de fecha 09 de enero de 2026; y, los demás antecedentes que obran en el expediente administrativo sobre independización técnica parcial de la Parcela O-4, sector Omaya, distrito de Pichari, y;

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 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 RECUPERACION y CONSOLIDACION DE LA ECONOMIA PERUANA"

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 de la SUNARP, 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 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, el predio rústico denominado "Omaya" se encuentra inscrito en la Ficha N.° 15582 de la Oficina Regional de los Registros Públicos de Ayacucho, correspondiente a la entonces Región Los Libertadores Wari, con una extensión de 1,162 hectáreas más 1,100 m², y linderos definidos respecto de sectores colindantes y del río Apurímac y río Pichari; dicho predio fue objeto de proceso de parcelación formal conforme al Plano "A", generándose las parcelas O-1 a O-20 y O-26 a O-30, con áreas individualizadas que constituyen el marco predial base 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 (entonces Oficina Registral Regional Inka), se inscribió la parcelación y posterior subdivisión del predio rústico "Omaya" ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, generándose diversas parcelas debidamente individualizadas, entre ellas las identificadas como





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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

0-05, 0-37 ("Florina"), 0-34 ("Vista Alegre"), 0-35 ("Naranjal"), 0-36 ("Lorena"), 0-23 y 0-06, con sus respectivas áreas y perímetros, consolidándose la Sección Especial de Predios Rurales del sector o pago Omayá, con una extensión acumulada de 584.2671 hectáreas.

Que, dentro de dicho marco registral, la Parcela O-4, ubicada en el sector Omayá, distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, se encuentra inscrita en la Partida Registral N.° 92007625 del Registro de Predios de la Zona Registral N.° XIV - Oficina Registral de Ayacucho, con un área matriz de 153,600.00 m² (15.3600 ha), constituyendo el predio matriz respecto del cual se tramita la independización técnica parcial a favor de las posesiones informales "Tierra de Vida" y "Ancestrales".

Que, como resultado del procedimiento técnico de independización de la Parcela O-4, inscrita en la Partida Registral N.° 92007625, se ha determinado el Predio Resultante I denominado "Tierra de Vida", ubicado en el sector Omayá, distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, con un área de 19,119.09 m² (1.9119 ha) y un perímetro de 782.34 ml, cuyos linderos se encuentran descritos en la Memoria Descriptiva, el Plano de Independización y el cuadro de coordenadas UTM, verificándose la consistencia técnica de la delimitación y su compatibilidad con el catastro municipal.

Que, asimismo, se ha configurado el Predio Resultante II denominado "Ancestrales", ubicado en el mismo sector Omayá, con un área de 10,180.90 m² (1.0181 ha) y un perímetro de 428.46 ml, también delimitado conforme a la Memoria Descriptiva, Plano de Independización y cuadro de coordenadas UTM, acreditándose su correspondencia con la realidad física y con la cartografía disponible.

Que, como consecuencia de la independización de los referidos predios resultantes, se ha determinado la existencia de un área remanente de la Parcela O-4, con una extensión de 12.4300 ha, respecto de la cual no es posible establecer con exactitud la totalidad de sus linderos y medidas perimétricas, debido a la insuficiencia de elementos técnicos en los planos de los títulos archivados que permitan una delimitación gráfica precisa, razón por la cual el presente procedimiento se acoge a lo previsto por la Cuarta Disposición Complementaria Transitoria aplicable a los procesos de saneamiento físico-legal de inmuebles estatales, sin afectar la validez de la independización aprobada ni generar afectación a derechos de terceros.

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

Que, mediante el Informe Técnico Legal N°015-2026-GDT/RMM-TRAP, de fecha 30 de marzo de 2026, elaborado por el Abg. Robinson Maury Maury, Especialista Legal en Saneamiento Físico Legal I, y el Ing. Tomás Ricardo Alarcón Pacheco, Especialista Técnico en Saneamiento Físico Legal III, dirigido al Ing. Wilmer Condori Boza en su calidad de Residente del Proyecto CUI N° 2616323, se realiza el análisis técnico y legal de la independización técnica parcial de la Parcela O-4 del sector Omayá, distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento del Cusco, inscrita en la Partida Registral N°92007625, determinándose la viabilidad de formalización de los predios resultantes denominados "Tierra de Vida" con un área de 19,119.09 m² y "Ancestrales" con un área de 10,180.90 m², así como la existencia de un área remanente de 12.4300 Has., conforme al marco normativo de formalización de la propiedad informal y saneamiento físico-legal vigente;

Que, la Carta N.° 224-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 30 de marzo de 2026,





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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

remitida por el Residente del Proyecto "Mejoramiento de los servicios operativos o misionales institucionales en la Oficina de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Pichari", sustenta la procedencia del trámite de independización de los predios "Tierra de Vida" y "Ancestrales", destacando la intervención municipal sobre la Parcela O-4, la ausencia de intervención previa y de superposición con otros procesos, así como la existencia de opinión técnica favorable de COFOPRI.

Que, el Informe N.° 204-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 14 de abril de 2026, emitido por la Subgerencia de Desarrollo Territorial, concluye que la independización de los predios "Tierra de Vida" y "Ancestrales" resulta técnica y legalmente procedente, al tratarse de terreno de propiedad estatal ocupado con fines de formalización, que no registra intervención previa ni superposición con procesos en curso, recomendando la prosecución del procedimiento administrativo y la emisión del acto resolutivo correspondiente.

Que, el Informe N.° 590-2026-MDP/GDTI-MNM-G, de fecha 15 de abril de 2026, de la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, pone en conocimiento de la Gerencia Municipal la procedencia de la independización de los predios "Tierra de Vida" y "Ancestrales", sobre la base de los informes técnicos y legales previos, concluyendo que los actuados sustentan la viabilidad del trámite y que corresponde su elevación para aprobación mediante acto resolutivo.

Que, la Opinión Legal N.° 329-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 16 de abril de 2026, emitida por la Oficina de Asesoría Legal, emite pronunciamiento jurídico favorable respecto de la independización del predio rústico sin cambio de uso denominado "Tierra de Vida" y "Ancestrales", señalando que la Municipalidad Distrital de Pichari, en ejercicio de su autonomía y de conformidad con el TUO de la Ley N.° 29090 y su Reglamento, se encuentra habilitada para aprobar la independización de predios rústicos, resultando procedente aprobar la independización sobre el área matriz de 153,600.00 m², reconociendo como áreas independizadas 19,119.09 m² y 10,180.90 m², respectivamente, subsistiendo el área remanente de 12.4300 ha.

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 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





MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE PICHARI



LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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

principios de la Ley N.° 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-4, 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 'Tierra de Vida' y 'Ancestrales', 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 sin cambio de uso del predio rústico correspondiente a la Parcela O-4, inscrita en la Partida Registral N.° 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 153,600.00m² (15.3600 Has.), disponiéndose la independización de los siguientes predios resultantes: Predio Resultante I "Tierra de Vida" con un área de 19,119.09m² (1.9119 Has.); Predio Resultante II "Ancestrales" con un área de 10,180.90m² (1.0181 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 12.4300 Has.

CONCEPTO	ÁREA (m ²)	ÁREA (Has.)
ÁREA MATRIZ (Parcela O-4) Partida N° 92007625	153,600.00	15.3600
ÁREA A INDEPENDIZAR		
Predio Resultante I - Tierra de Vida	19,119.09	1.9119
Predio Resultante II - Ancestrales	10,180.90	1.0181
ÁREA REMANENTE		12.4300

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 técnico 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 instancias competentes de la Municipalidad Distrital de Pichari para los fines correspondientes.

ARTÍCULO CUARTO. - PUBLICAR, la presente Resolución en la Página Web institucional de la Municipalidad Distrital de Pichari, en cumplimiento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE PICHARI
LA CONVENCION - CUSCO

Mg. Hernán Palacios Tinoco
ALCALDE

