



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° 145-2026-A-MDP/LC

Pichari, 20 de abril de 2026

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

VISTOS:



La Opinión Legal N.° 331-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 16 de abril de 2026, emitida por el Asesor Legal de la Municipalidad Distrital de Pichari; el Informe N.° 592-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 15 de abril de 2026, de la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura; el Informe N.° 203-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 14 de abril de 2026, de la Subgerencia de Desarrollo Territorial; la Carta N.° 226-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 30 de marzo de 2026, del Residente del Proyecto; el Informe Técnico Legal N.° 13-2026-GDT/RMM-TRAP, de fecha 30 de marzo de 2026; la Memoria Descriptiva y los Planos de Independización del Predio Rústico; así como el Informe Técnico Legal N.° D000001-2026-COFOPRI-OZAYAC-FBP, de fecha 09 de enero de 2026, 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, 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.° 27972, incorporado por el artículo 2 de la Ley N.° 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.° 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.° 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 de los gobiernos locales, coadyuvando al fortalecimiento de capacidades de sus funcionarios y





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



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.º 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 31560 - Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal, precisa que 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.º 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.º 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.º 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.º 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.º 29090, aprobado por Decreto Supremo N.º 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.º 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 "Omayá" se encuentra inscrito en la Ficha N.º 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, ubicado en el distrito de Echarate, provincia de La Convención, departamento de Cusco, margen derecha del río Apurímac, con linderos y colindancias descritos en el respectivo asiento registral;

Que, dicho predio fue objeto de un proceso de parcelación formal, conforme al Plano "A", generándose las parcelas O-1 a O-20 y O-26 a O-30, con áreas debidamente determinadas, constituyendo estas unidades territoriales la base predial para posteriores actos de





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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

independización, afectación en uso y procesos de formalización de centros poblados y habilitaciones urbanas, quedando un área común final de 178.63 hectáreas, inscrito con fecha 17 de octubre de 1995;

Que, mediante la 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, generándose, entre otras, las parcelas 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 una extensión total acumulada de 584.2671 hectáreas;

Que, producto del procedimiento técnico de independización de la Parcela O-1, inscrita en la Partida Registral N.° 92007625 del Registro de Predios, se ha determinado el Predio Resultante I "El Monte", con un área de 7,007.74 m² (0.7008 ha) y perímetro de 331.91 ml; el Predio Resultante II "El Amanecer", con un área de 4,278.39 m² (0.4278 ha) y perímetro de 319.72 ml; y el Predio Resultante III "Bosque Antiguo", con un área de 15,684.95 m² (1.5685 ha) y perímetro de 591.79 ml, cuyos linderos y coordenadas UTM constan en la memoria descriptiva, planos de independización y cuadros de datos técnicos;

Que, como consecuencia de la independización de los predios resultantes "El Monte", "El Amanecer" y "Bosque Antiguo", se ha determinado un área remanente de la Parcela O-1 de 32.2529 ha, respecto de la cual no es posible determinar con exactitud la totalidad de linderos y medidas perimétricas debido a que los planos de los títulos archivados carecen de elementos técnicos suficientes, resultando aplicable la Cuarta Disposición Complementaria Transitoria de la normativa de saneamiento físico-legal, sin que ello afecte la validez de la independización ni suponga superposición con derechos de terceros;

Que, según 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, luego del cruce con la base gráfica institucional y el sistema GENESIS, se verifica que las posesiones informales denominadas "El Monte", "El Amanecer" y "Bosque Antiguo", ubicadas en el sector Omayá, distrito de Pichari, no cuentan con información técnica suficiente ni con intervención previa de COFOPRI, recomendándose la generación de nuevos medios técnicos en concordancia con el marco legal y reconociéndose la competencia municipal para continuar el proceso de formalización;

Que, mediante Carta N.° 226-2026-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 "El Monte", "El Amanecer" y "Bosque Antiguo", ubicados en la Parcela O-1 - Sector Omayá, sustentando su pedido en el cumplimiento de la Ordenanza Municipal N.° 045-2022-MPLC y en la naturaleza estatal del predio matriz inscrito en la Partida Registral N.° 92007625, sin partida independiente para el área ocupada;

Que, mediante Informe N.° 203-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 13 de abril de 2026, el Subgerente de Desarrollo Territorial concluye que el trámite de independización de los predios "El Monte", "El Amanecer" y "El Bosque/Bosque Antiguo" es técnica y administrativamente procedente, en tanto: i) el proceso se ejecuta en el marco de la Ordenanza Municipal N.° 045-2022-MPLC; ii) el predio se ubica sobre terreno estatal de la Parcela O-1 del Sector Omayá; iii) el predio matriz ha sido objeto de previos procesos de independización (COFOPRI 2005 y Ministerio de Educación 2018), subsistiendo un remanente estatal; iv) COFOPRI ha confirmado la ausencia de intervención y superposición de competencias; y v) el Informe Técnico Legal N.° 13-2026-GDT/RMM-TRAP acredita la viabilidad técnica y legal de la independización del área ocupada, con un remanente de 32.2529 ha acogido a la Cuarta Disposición Complementaria Transitoria;





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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

Que, mediante Informe N.° 592-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 15 de abril de 2026, el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura hace suyo lo opinado por la Subgerencia de Desarrollo Territorial, declara procedente la independización de los predios resultantes I "El Monte", II "El Amanecer" y III "El Bosque/Bosque Antiguo", y recomienda su aprobación mediante acto resolutivo, remitiendo los actuados a la Gerencia Municipal con el soporte documental físico y digital correspondiente;

Que, finalmente, la Opinión Legal N.° 331-2026-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 cumple los requisitos del artículo 29 del Decreto Supremo N.° 029-2019-VIVIENDA para la independización de terrenos rústicos ubicados dentro del área urbana, siendo procedente aprobar la independización de los terrenos rústicos "El Monte", "El Amanecer" y "El Bosque/Bosque Antiguo", ubicados en el Área Matriz N.° 92007625 (Parcela O-1) con superficie de 349,500.00 m² (34.9500 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, 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.° 27444, sin apreciarse vicios de nulidad ni afectación a derechos de terceros formalmente inscritos;

Que, en tal contexto, se concluye que la pretensión de independización de los predios denominados "El Monte", "El Amanecer" y "Bosque Antiguo" resulta jurídica y técnicamente viable, al haber acreditado la competencia de la Municipalidad Distrital de Pichari, la existencia del sustento gráfico y descriptivo suficiente respecto de las áreas materia de desmembración, la inexistencia de superposición advertida con actuaciones previas incompatibles y la finalidad pública de ordenar el saneamiento físico-legal del ámbito intervenido;

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:





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR, la independización sin cambio de uso de los predios rústicos denominados, "El Monte", "El Amanecer" y "Bosque Antiguo", de la Parcela O-1, inscrito en la Partida Registral N.º 92007625 de la Oficina Registral de Ayacucho - Zona Registral N.º XIV, ubicado en el sector Omayá, distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, con un área matriz de 349,500.00 m² (34.9500 Has.), correspondiente a la Parcela O-1; disponiéndose la independización de los siguientes predios resultantes: Predio Resultante I "El Monte", con un área de 7,007.74m² (0.7008 Has.); Predio Resultante II "El Amanecer", con un área de 4,278.39 m² (0.4278 Has.); y Predio Resultante III "Bosque Antiguo", con un área de 15,684.95m² (1.5685 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 como área remanente de la Parcela O-1 un total de 32.2529 Has.

CUADRO DE RESUMEN DE ÁREAS

DESCRIPCIÓN	DENOMINACIÓN	ÁREA (m ²)	ÁREA (Has.)
ÁREA MATRIZ	Parcela O-1 (P.E. N.º 92007625)	349,500.00	34.9500
ÁREA A INDEPENDIZAR	Predio Resultante I "El Monte"	7,007.74	0.7008
	Predio Resultante II "El Amanecer"	4,278.39	0.4278
	Predio Resultante III "Bosque Antiguo"	15,684.95	1.5685
ÁREA REMANENTE	Parcela O-1 (remanente)		32.2529

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.

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 diferentes instancias de la Municipalidad Distrital de Pichari para los fines correspondientes.

ARTÍCULO CUARTO. - PUBLICAR, la presente Resolución en la Página Web de la Municipalidad Distrital de Pichari, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI
LA CONVENCION - CUSCO

Hernán Palacios Tinoco
ALCALDE

