



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° 172-2026-A-MDP/LC

Pichari, 14 de mayo de 2026

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

VISTOS:

La Opinión Legal N°411-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 12 de mayo de 2026, Informe N° 752-2026-MDP/GDTI-MMN-G, de fecha 11 de mayo de 2026, Informe N°251-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, 06 de mayo de 2026, Carta N° 017-2026/MDP/JUL/JE, de fecha 05 de mayo de 2026, Carta N°361-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 30 de abril de 2026, Informe Técnico Legal N° 18-2026-GDT/RMM-TRAP, de fecha 28 de abril de 2026, Carta N° 362-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 30 de abril de 2026, Informe Técnico Legal N° 21-2026-GDT/RMM-WCB, de fecha 28 de abril 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 - Ley Orgánica de Municipalidades, modificado por la Ley N° 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° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, incorporado por el artículo 2 de la Ley N° 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 de 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° 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° 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 de los gobiernos locales, para lo cual contribuye al fortalecimiento de capacidades de los funcionarios y servidores municipales para la ejecución de procedimientos simplificados estandarizados. Asimismo, ejecuta el proceso de formalización de la propiedad predial en los





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCIÓN – CUSCO

Creado por Ley N° 26521

«Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia»

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 expresa 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, 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° 32267 - Ley que amplía por última vez los plazos del proceso de formalización de la propiedad informal en terrenos estatales ocupados por posesiones informales; establece que los procesos de formalización de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y otras formas de posesión que se hubiesen constituido sobre propiedad estatal se han ampliado hasta el 31 de diciembre del 2021;

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 establece, en su artículo 14 que, en los procesos de formalización de posiciones informales, tanto en su etapa integral como individual, se aplicarán prioritariamente las disposiciones del propio capítulo correspondiente y, de manera supletoria, el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, así como las normas complementarias y conexas en materia de formalización de la propiedad. Asimismo, el artículo 15 dispone que para la elaboración y aprobación del plano perimétrico y del plano de trazado y lotización del centro poblado, se debe considerar, entre otros aspectos, que dichos planos reflejen los usos y costumbres de cada localidad, lo cual debe constar expresamente en la resolución que los aprueba, garantizando así que el proceso de formalización respete la realidad social, cultural y territorial del asentamiento humano;

Que, mediante la Ficha N° 15713 de la Oficina Regional de los Registros Públicos de Ayacucho, correspondiente a la entonces Región Los Libertadores Wari, se inscribió la inmatriculación y parcelación del predio rústico denominado Sector o Pago "Pichari", ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento del Cusco, con un área total de 760.2500 hectáreas, cuyos linderos colindan por el norte con área reservada y el sector Otari, por el sur con el río Apurímac, por el este con el subsector Omayá y por el oeste con el río Apurímac-Ayacucho; dicho predio fue objeto de un proceso de parcelación formal, conforme al Plano "A", generándose diversas parcelas individualizadas identificadas como Las parcelas identificadas comprenden las siguientes áreas: la Parcela P.01 con 18.12 hectáreas, P.1A con 15.40 hectáreas, P.2 con 16.30 hectáreas, P.3 con 12.45 hectáreas, P.4 con 12.00 hectáreas, P.5 con 12.00 hectáreas, P.6 con 15.08 hectáreas, P.7 con 14.85 hectáreas, P.8 con 11.98 hectáreas, P.8A con 4.17 hectáreas, P.9 con 15.99 hectáreas, P.10 con 12.51 hectáreas y P.10A con 13.25 hectáreas. Asimismo, se registraron las parcelas P.11 con 17.67 hectáreas, P.12 con 47.82 hectáreas, P.13 con 22.20 hectáreas, P.13A con 23.12 hectáreas, P.13B con 18.11 hectáreas, P.13C con 19.41 hectáreas, P.14 con 14.47 hectáreas, P.14A con 16.16 hectáreas, P.15 con 19.40 hectáreas, P.15A con 15.40 hectáreas, P.16 con 16.10 hectáreas, P.17 con 13.03 hectáreas y P.17A con 16.64 hectáreas. Finalmente, completan la parcelación las unidades P.18 con 22.33 hectáreas, P.18A con 18.10 hectáreas, P.19 con 29.11 hectáreas, P.20 con 17.04 hectáreas, P.20A con 21.73 hectáreas, P.21 con 19.06 hectáreas, P.21A con 20.11 hectáreas, P.22 con 24.73 hectáreas, P.23 con 21.90 hectáreas,





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCIÓN – CUSCO

Creado por Ley N° 26521

«Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia»

P.23A con 27.96 hectáreas, P.24 con 27.83 hectáreas y P.25 con 20.00 hectáreas, así como el área destinada a C.S. (Común/Servicios) con una extensión de 47.09 hectáreas, conformando el esquema predial integral del Sector Pichari para fines de gestión territorial y formalización, todas con áreas individualmente determinadas, quedando dicho acto inscrito con fecha 29 de diciembre de 1995, sin registrarse cargas ni gravámenes personales, constituyendo este antecedente la base registral para posteriores procesos de saneamiento físico-legal, independización y formalización territorial en el ámbito del Sector Pichari. La Inmatriculación se hace a favor del Ministerio de Agricultura en mérito a la dación del Decreto Ley N° 22175, Ley de Comunidades Nativas y de Desarrollo Agrario de Selva y Ceja de Selva, más la Memoria Descriptiva de fecha diciembre de 1995;

Que, en la Partida Registral N.° 5000589 de la Oficina Registral del Cusco, correspondiente a la Zona Registral N.° X, se encuentra inscrita la Sección Especial de Predios Rurales del predio rústico ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento del Cusco, constituido por el Pago y/o Sector denominado "Pichari", proveniente de la Ficha N.° 18752, registrándose en el Registro de Predios una anotación marginal que deja constancia de que sobre dicho predio se viene tramitando derecho de posesión, con una extensión total de 668.953 hectáreas, constituyendo dicho antecedente registral un elemento relevante para los procesos de saneamiento físico-legal y formalización de centros poblados y asentamientos humanos en el ámbito territorial referido;

Que, el Informe Técnico Legal N°18-2026-GDT/RMM-TRAP, de fecha 28 de abril de 2026, cuyo asunto es "Viabilidad técnica y legal de la independización del predio 'Bosque Abundante' respecto del predio matriz C.S. inscrito en la Partida Electrónica N.° 95000589", fue redactado con fecha 05 de abril de 2026, constituyendo un documento técnico-jurídico fundamental dentro del proceso de formalización predial en el distrito de Pichari. Dicho informe se dirige al Ing. Wilmer Condori Boza, en su calidad de Residente del Proyecto CUI 2616323, siendo elaborado por el Abog. Robinson Maury Maury, quien ostenta el cargo de Especialista Legal en Saneamiento Físico Legal I, y por el Ing. Tomás Ricardo Alarcón Pacheco, en calidad de Especialista Técnico en Saneamiento Físico Legal I, quienes actúan en el marco de sus competencias profesionales para sustentar la viabilidad del procedimiento;

Que, en cuanto a los datos relevantes del informe mencionado líneas arriba, se advierte que el predio "Bosque Abundante" forma parte de un predio matriz de mayor extensión inscrito registralmente, habiendo sido delimitado mediante levantamiento topográfico georreferenciado en coordenadas UTM - Datum WGS84, garantizando su ubicación precisa y su compatibilidad con la base gráfica registral. Asimismo, el informe desarrolla un análisis técnico detallado sobre áreas, perímetros, linderos y consistencia cartográfica, concluyendo que existe coherencia entre la memoria descriptiva, planos y datos catastrales, así como inexistencia de superposición con otros predios, lo cual constituye un elemento esencial para la viabilidad de la independización y su posterior inscripción registral;

Que, respecto de las conclusiones y recomendaciones, el informe determina que el predio cuenta con soporte técnico y jurídico suficiente para su independización, cumpliendo con el principio de especialidad registral y con los estándares exigidos por la normativa vigente en materia de formalización predial. En ese sentido, se recomienda gestionar la inscripción registral ante la SUNARP, continuar con las etapas posteriores del proceso de formalización (subdivisión y titulación individual), realizar estudios complementarios del área remanente y fortalecer la articulación entre los componentes técnico y legal, con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica y el ordenamiento territorial;

Que, en atención a la evaluación integral del documento, señala en el opinión técnico-legal, la cual constituye el criterio concluyente del informe con la OPINIÓN TÉCNICO-LEGAL: De la evaluación integral técnico-jurídica del predio "Bosque Abundante", se concluye que la independización resulta procedente al verificarse su delimitación precisa mediante coordenadas UTM - WGS84, área definida y coherencia entre memoria descriptiva, plano y datos catastrales, lo cual satisface el principio de especialidad registral y garantiza la individualización del bien. Asimismo, la inexistencia de superposición, la compatibilidad con la base gráfica registral y la





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

«Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia»

continuidad del predio matriz consolidan su viabilidad jurídica. En ese sentido, el acto administrativo que aprueba la independización constituye título suficiente para su inscripción, permitiendo avanzar en el proceso de formalización predial y asegurar la seguridad jurídica del derecho de propiedad en el ámbito territorial correspondiente. Cuadro de áreas:

Concepto	Descripción	Área (m ²)	Área (Ha)
Área matriz	Parcela C.S. - P.E. N.º 95000589	470,900.00	47.0900
Área técnica	Levantamiento original	96,528.06	9.6528
Área remanente	Saldo del predio matriz		37.4372

Que, con el Informe Técnico Legal N° 21-2026-GDT/RMM-WCB, de fecha 28 de abril de 2026, tiene como asunto el análisis técnico-legal de viabilidad para la independización del predio "Bosque Abundante", así como la aprobación del Plano de Trazado y Lotización, adjudicación de lotes y Cuadro General de Distribución de Áreas para su inscripción en el Registro de Predios, el cual ha sido elaborado por Abog. Robinson Maury Maury - Especialista Legal en Saneamiento Físico Legal I y el Ing. Tomas Ricardo Alarcón Pacheco - Especialista Técnico en Saneamiento Físico Legal I, dirigido al Ing. Wilmer Condori Boza - Residente del Proyecto CUI N° 2616323, con fecha 28 de abril de 2026, en el marco del proceso de formalización predial del sector ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco;

Que, del análisis técnico desarrollado por los profesionales que presentaron el informe anterior, concluye que el predio denominado "Bosque Abundante" presenta plena viabilidad técnica, al encontrarse correctamente delimitado mediante coordenadas UTM - WGS84, con un área de 96,528.06 m² (9.6528 ha) y un perímetro de 2,350.09 ml, estructurado en 16 manzanas y 286 lotes, sin evidenciarse superposición con otros predios, garantizando la correspondencia entre la realidad física y la información registral. Asimismo, el proyecto cuenta con coherencia geométrica, disponibilidad de servicios básicos y compatibilidad con la zonificación urbana (RDB y RDM), consolidando un esquema técnico apto para su incorporación al sistema registral;

Que, en el plano jurídico, se determina la viabilidad legal del procedimiento de formalización, al encontrarse sustentado en la Constitución Política del Perú, la Ley N.º 27972, la Ley N.º 28687 y la Ley N.º 31560, así como en el Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA y el D.S. N.º 013-99-MTC, cumpliéndose los principios del TUO de la Ley N.º 27444. En ese sentido, se concluye que la Municipalidad Distrital de Pichari posee competencia para aprobar la habilitación urbana de oficio, la lotización y adjudicación de predios, no existiendo afectación a derechos de terceros y garantizándose la seguridad jurídica mediante su inscripción en SUNARP. Se recomienda, además, la inscripción registral de los instrumentos técnicos, la titulación individual posterior y la aplicación de la DC-IV en caso de remanentes indeterminados;

Que, en mérito a la evaluación integral técnico-legal, se emite opinión favorable para la aprobación del Plano de Trazado y Lotización, la adjudicación de lotes y el Cuadro General de Distribución de Áreas, los cuales se sustentan en los siguientes cuadros técnicos:

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA PARCIAL (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)	% PARCIAL	% GENERAL
1 AREA ÚTIL		65 299.92		67.65
- Área de Vivienda	51 024.33		52.86	
- Área de Equipamiento Urbano	14 275.59		14.79	
- Recreación Pública	728.35		0.75	
- Parque	728.35			
- Servicios Públicos	1 001.26		1.04	





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCIÓN - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

«Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia»

Complementarios			
- Mercado	1 001.26		
- Servicios Comunales	12 545.98		13.00
- Otros Usos	12 430.18		
- Casa comunal	115.80		
2 AREA DE CIRCULACIÓN		31 228.14	32.35
3 AREA TOTAL		96 528.06	100.00

RESUMEN DE MANZANAS

MANZANA	N° LOTES	AREA (m2)
A	25	4347.25
B	22	3928.09
C	1	6551.63
D	1	5878.55
E	16	3317.72
F	17	3192.52
G	31	5994.24
H	16	3218.79
I	6	1998.85
J	16	3151.14
K	42	7405.98
L	25	3144.19
M	18	3304.68
N	19	5115.89
O	17	3088.22
P	14	1662.18
TOTAL	16	286
		65299.92

CUADRO DE EQUIPAMIENTOS

EQUIPAMIENTO	MANZANA	LOTE	AREA (m2)
OTROS USOS	C	1	6,551.63
OTROS USOS	D	1	5,878.55
MERCADO	I	2	1,001.26
SERV. COMUNALES	M	12	115.80
PARQUE	M	10	728.35

Que, mediante la Carta N° 017-2026/MDP/JUL/JE, de fecha 05 de mayo de 2026,





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCION – CUSCO

Creado por Ley N° 26521

«Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia»

elaborada por el Ing. Alfonso Daniel Díaz Calero, Especialista en Gestión de Riesgos de Desastres - PDU, y dirigida al Ing. Wilmer Condori Boza, Residente del Proyecto, se evaluaron las condiciones de riesgo asociadas a la delimitación de la faja marginal del río Pichari en zonas próximas a la Asociación San Juan de la Frontera de Pichari, concluyéndose como aspecto principal que las manzanas N, O y P del ámbito evaluado se encuentran fuera de la faja marginal y fuera de zonas de riesgo alto no mitigable, resultando técnica y legalmente aptas para uso residencial y procesos de consolidación urbana;

Que, mediante la Carta N°361-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 30 de abril de 2026, redactada por el Ing. Wilmer Condori Boza, Residente del Proyecto, y dirigida al Arq. Michel Bernaldo Poma, Sub Gerente de Desarrollo Territorial (e), se emitió informe técnico sustentando la procedencia del trámite administrativo de independización del predio "Bosque Abundante", precisándose como aspecto relevante que el predio matriz cuenta con antecedente registral derivado del proceso de parcelación efectuado en 1995 y que la independización resulta técnicamente procedente al encontrarse delimitada mediante levantamiento topográfico y conforme a la normativa de formalización predial vigente;

Que, mediante la Carta N° 362-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 30 de abril de 2026, redactada por el Ing. Wilmer Condori Boza, Residente del Proyecto, y dirigida al Arq. Michel Bernaldo Poma, Sub Gerente de Desarrollo Territorial, se sustentó la procedencia del trámite administrativo de independización, cuadro general de distribución de áreas y adjudicación a título gratuito de los lotes del predio "Bosque Abundante", señalándose como aspecto más relevante que el predio matriz inscrito en la Partida Electrónica N.º 95000589 fue objeto de procesos de parcelación y formalización por COFOPRI, concluyéndose técnicamente que el proyecto cumple con los criterios de habilitación urbana y formalización previstos en la normativa vigente, recomendándose la aprobación del Plano de Trazado y Lotización, el Cuadro General de Distribución de Áreas y la adjudicación de lotes para su inscripción registral;

Que, mediante el Informe N°251-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, 06 de mayo de 2026, elaborado por el Arq. Michel Bernaldo Poma, Sub Gerente de Desarrollo Territorial, y dirigido al Ing. Mauro Naupa Moreyra, Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, se concluyó que el trámite de independización del predio "Bosque Abundante" resulta técnica y legalmente procedente, destacándose que la revisión integral del expediente acreditó coherencia planimétrica, catastral y territorial, así como compatibilidad con los instrumentos de planificación urbana y la normativa de formalización de la propiedad informal;

Que, mediante Informe N° 752-2026-MDP/GDTI-MMN-G, de fecha 11 de mayo de 2026,, elaborado por el Ing. Mauro Naupa Moreyra, Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, y dirigido al Abog. Celestino Ronin Romain Rojas, Gerente Municipal, se remitió el expediente administrativo relacionado con la independización del predio "Bosque Abundante", señalándose como aspecto relevante que la Municipalidad Distrital de Pichari cuenta con competencia para aprobar procesos de independización, habilitación urbana de oficio y adjudicación de lotes, recomendándose trasladar los actuados para su aprobación mediante acto resolutivo correspondiente;

Que, mediante Opinión Legal N°411-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 12 de mayo de 2026, el Asesor Jurídico de la Municipalidad Distrital de Pichari, emite pronunciamiento legal favorable respecto al trámite de independización del predio rústico denominado "Bosque Abundante" sin cambio de uso, señalándose como aspecto relevante que el expediente presentado cumple con los requisitos técnicos y legales exigidos por la normativa vigente, recomendándose la aprobación correspondiente mediante acto resolutivo conforme a las competencias establecidas en la Ley Orgánica de Municipalidades y la Constitución Política del Perú.

Que, 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





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

«Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia»

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;

Que, el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece en su Artículo IV del Título Preliminar, numeral 1.7 el "Principio de presunción de veracidad", concordante con el Artículo 51° de la misma Ley N° 27444, se presume que lo contenido en el documento de la referencia que conforman el presente expediente administrativo, responden a la verdad de los hechos que afirman y que han sido debidamente verificado por sus emisores; asimismo, el Artículo 60, numeral 6.2 del mismo texto legal señala que, los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, constituyen motivación de la declaración de conformidad;

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:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR, la Independización Técnica del predio denominado "BOSQUE ABUNDANTE", ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, con un área de 96,528.06 m² (9.6528 Has) y un perímetro de 2,350.09 ml, el cual se independiza del predio matriz inscrito en la Partida Electrónica N.º 95000589, conforme a la Memoria Descriptiva, Plano Perimétrico, Plano de Trazado y Lotización y Cuadro de Coordenadas UTM en sistema WGS84 que forman parte integrante de la presente resolución como anexos, quedando un área remanente de **37.4372 Has.**, conforme al siguiente detalle:

CUADRO DE RESUMEN DE ÁREAS

DESCRIPCIÓN	DETALLE	ÁREA (m ²)	ÁREA (Has.)
ÁREA MATRIZ	Predio matriz inscrito en la Partida N.º 95000589 (Parcela C.S.)	470,900.00	47.0900
ÁREA A INDEPENDIZAR	Predio Resultante - "Bosque Abundante"	96,528.06	9.6528
ÁREA REMANENTE	Área remanente del predio matriz		37.4372

Asimismo, respecto del área remanente, déjese constancia que no es posible determinar la totalidad de sus datos técnicos debido a que los planos de los títulos archivados no cuentan con elementos técnicos suficientes que permitan definir con exactitud su ámbito, por lo que el presente procedimiento se acoge a lo dispuesto en la Cuarta Disposición Complementaria Transitoria (DC-IV) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR, para fines de su inscripción en el Registro de Predios de la SUNARP, el Plano de Trazado y Lotización del predio denominado "Bosque Abundante", ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, con un área total de 9.6528 hectáreas (96,528.06 m²), debidamente delimitado mediante coordenadas UTM - Datum WGS84, el cual se encuentra estructurado en dieciséis (16) manzanas que agrupan un total de doscientos ochenta y cuatro (286) lotes, conforme al Plano de Trazado y Lotización (PTL-01), memoria descriptiva y demás instrumentos técnicos que forman parte integrante del expediente.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCIÓN – CUSCO

Creado por Ley N° 26521

«Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia»

La presente aprobación comprende la validación integral del diseño urbano del referido predio, autorizando la creación, rectificación o modificación de áreas, medidas perimétricas y colindancias, según corresponda, en estricta concordancia con la información técnica georreferenciada, garantizando la correspondencia entre la realidad física y registral, sin afectar derechos de terceros y en observancia del principio de especialidad registral.

ARTÍCULO TERCERO. - APROBAR la adjudicación a título gratuito de los lotes de vivienda que forman parte de las posesiones informales asentadas en el predio denominado "Bosque Abundante", a favor de los poseionarios calificados como beneficiarios del proceso de formalización predial, en concordancia con el Plano de Trazado y Lotización aprobado y la memoria descriptiva correspondiente. Precítese que dicha adjudicación se sustenta en el reconocimiento de la ocupación preexistente y consolidada del ámbito, en el marco del procedimiento de habilitación urbana de oficio regulado por el Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA, pudiendo comprender lotes que, por condiciones técnicas, topográficas o de consolidación urbana, excedan las áreas normativas estándar, siempre que ello se encuentre debidamente sustentado en los instrumentos técnicos del expediente.

ARTÍCULO CUARTO. - APROBAR el Cuadro General de Distribución de Áreas del predio "Bosque Abundante", el cual forma parte integrante del Plano de Trazado y Lotización aprobado, constituyendo documento técnico esencial para la inscripción registral, conforme al siguiente detalle:

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA PARCIAL (m2)	ÁREA TOTAL (m2)	% PARCIAL	% GENERAL
1 AREA ÚTIL		65 299.87		67.65
- Área de Vivienda	51 024.33		52.86	
- Área de Equipamiento Urbano	14 275.59		14.79	
- Recreación Pública	728.35		0.75	
- Parque	728.35			
- Servicios Públicos	1 001.26		1.04	
Complementarios				
- Mercado	1 001.26			
- Servicios Comunales	12 545.98		13.00	
- Otros Usos	12 430.18			
- Casa comunal	115.80			
2 AREA DE CIRCULACIÓN		31 228.14		32.35
3 AREA TOTAL		96 528.06		100.00

Dicho cuadro refleja la adecuada distribución del suelo urbano entre áreas útiles y áreas de circulación, garantizando la funcionalidad del diseño urbano, la dotación de equipamientos y la sostenibilidad del desarrollo territorial conforme a la normativa vigente.

ARTÍCULO QUINTO. - DISPONER que la Gerencia de Desarrollo Territorial, en coordinación con las unidades orgánicas competentes, proceda a la remisión del expediente





MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE PICHARI



LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

«Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia»

técnico completo a la Oficina Registral correspondiente de la SUNARP, a efectos de gestionar la inscripción del Plano de Trazado y Lotización, el Cuadro General de Distribución de Áreas y la adjudicación de lotes aprobados mediante la presente resolución, garantizando la publicidad registral y la oponibilidad frente a terceros.

ARTÍCULO SEXTO. - DISPONER que, en caso de identificarse áreas remanentes cuya delimitación no pueda ser determinada con precisión por ausencia de información catastral suficiente, se proceda a la aplicación de la Cuarta Disposición Complementaria Transitoria (DC-IV) del Reglamento de Habilitaciones Urbanas, permitiendo su inscripción como remanente indeterminado hasta su regularización definitiva.

ARTICULO SEPTIMO. - PRECISAR que la presente Resolución se sustenta en el principio de confianza legítima y en el principio de presunción de veracidad, previstos en la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en tanto se emite en mérito a los informes y documentos señalados en la parte considerativa. En ese sentido, el Comité Especial asume la responsabilidad por la formulación y elaboración de las Bases, conforme a lo dispuesto en los artículos 72 y 75 del Reglamento de la Ley N.º 29230, aprobado por Decreto Supremo N.º 038-2026-EF, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales a que hubiere lugar.

ARTÍCULO OCTAVO. - NOTIFICAR la presente resolución a los interesados, a las unidades orgánicas competentes y a las entidades vinculadas al proceso de formalización predial, para los fines correspondientes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE PICHARI
LA CONVENCION - CUSCO
[Firma]
Mg. Hernan Palacios Tinoco
ALCALDE

