



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° 207-2026-A-MDP/LC

Pichari, 16 de junio de 2026

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

VISTOS:

El Informe Legal N° 138-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 12 de junio de 2026, del Asesor Legal de la Municipalidad Distrital de Pichari, Informe N° 1043-2026-MDP/GDTI-MÑM-G de fecha 12 de junio de 2026, de la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, Informe N° 397-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 11 de junio de 2026, de la Subgerencia de Desarrollo Territorial, Carta N°558-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB/RP, de fecha 08 de junio de 2026, del Residente del Proyecto, Informe Técnico Legal N°28-2026-GDT/RMM-TRAP, de fecha 29 de mayo de 2026, de los Especialistas Legales en Saneamiento Físico Legal, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú reconoce que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local y gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Dicha regla fue precisada por las reformas constitucionales pertinentes;

Que, conforme al artículo II del Título Preliminar de la Ley N.º 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, establece como competencia exclusiva o compartida de las municipalidades provinciales y distritales la organización del espacio físico y uso del suelo, así como el saneamiento físico-legal de las posesiones informales; y que el acápite 2.3 del numeral 2) y el acápite 3.5 del numeral 3) del artículo 79 de la misma norma reconocen, respectivamente, como funciones específicas la promoción del reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico-legal de posesiones informales, y el reconocimiento de asentamientos humanos y la promoción de su desarrollo y formalización;

Que, el acápite 2.3 del numeral 2) del artículo 79 de la Ley N.º 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, incorporado por el artículo 2 de la Ley N.º 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 con 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.º 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.º 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





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, para lo cual contribuye al fortalecimiento de capacidades de los funcionarios y servidores municipales para la ejecución de procedimientos simplificados y estandarizados. Asimismo, ejecuta el proceso de formalización de la propiedad predial en los 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 ejecuta 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; la misma que establece que las competencias que tienen las Municipalidades Provinciales para ejecutar 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 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, en su Título II, regula los procesos de formalización de posesiones informales ubicadas sobre propiedad estatal, disponiendo que la formalización de los asentamientos humanos, pueblos jóvenes, centros poblados y demás formas de posesión informal, se realiza conforme a los principios de gratuidad, seguridad jurídica y función social de la propiedad. Dicha norma establece que la formalización comprende el reconocimiento de la posesión, el saneamiento físico-legal, la independización, el trazado y lotización, la titulación individual y la inscripción en los Registros Públicos, siguiendo procedimientos simplificados y estandarizados;

Que, en cumplimiento de las competencias otorgadas por la Ley N.° 27972 y la Ley N.° 31560, la Municipalidad Distrital de Pichari ha ejecutado el proceso de calificación individual de lotes conforme a lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto Supremo N.° 006-2006-VIVIENDA, identificando y evaluando escrituras imperfectas y otros títulos de propiedad de fecha cierta no inscritos. Como resultado de dicha evaluación, se han emitido los instrumentos de formalización correspondientes a favor de los titulares del derecho que acreditaron dominio, del actual titular en los casos que demostraron tracto sucesivo, así como de los herederos debidamente reconocidos en testamentos o sucesiones intestadas. Asimismo, cuando la documentación presentada comprendía diversas áreas integradas en un mismo lote, la municipalidad procedió a la rectificación del plano de trazado y lotización y a la emisión del título único correspondiente, garantizando la coherencia físico-legal del lote y respetando los principios de seguridad jurídica y función social de la propiedad;

Que, el Decreto Supremo N°002-2021-VIVIENDA complementa y optimiza los procedimientos de formalización predial urbana y habilitación urbana de oficio, promoviendo la simplificación administrativa, la articulación entre entidades públicas y el fortalecimiento de los mecanismos de acceso a la formalidad registral. En ese contexto, la actuación municipal debe orientarse a reducir barreras administrativas, ordenar la ocupación urbana existente, consolidar la información técnica y registral del predio, y facilitar su inscripción ante el Registro de Predios, garantizando seguridad jurídica, publicidad registral, planificación urbana y protección de los derechos de los beneficiarios del proceso de formalización;

Que, el numeral 1.2 del artículo 1 del Decreto Supremo N°007-2026-VIVIENDA, que





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



modifica el Reglamento de la Ley N. 31056, establece que la finalidad de dicha norma es adecuar el régimen de formalización de la propiedad informal a las disposiciones de la Ley N° 32267, incorporando reglas específicas para los terrenos estatales ocupados por posesiones informales, ampliando el plazo de posesión hasta el 31 de diciembre de 2021 e incorporando disposiciones relacionadas con procesos judiciales o constitucionales sobre dichos terrenos, fortaleciendo así los mecanismos destinados a garantizar la continuidad de los procesos de formalización predial y el acceso a la seguridad jurídica de la propiedad;

Que, el predio denominado "EL MIRADOR" se encuentra ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento del Cusco, y forma parte del ámbito del predio matriz inscrito en la Partida Electrónica N°92007625 del Registro de Predios de Pichari, habiéndose independizado registralmente en la Partida Electrónica N°11203649 de la Zona Registral N° XIV - Sede Ayacucho, Oficina Registral Ayacucho;

Que, LA MEMORIA DESCRIPTIVA del predio "EL MIRADOR", de fecha 29 de mayo de 2026, elaborada por el Ing. Tomás Ricardo Alarcón Pacheco, Profesional Responsable, identifica la ubicación, área, perímetro, colindancias, coordenadas UTM, zonificación, servicios básicos, equipamientos urbanos y distribución física, precisando que el predio cuenta con un área total de 18 168,35 m², organizados en siete (7) manzanas y sesenta y nueve (69) lotes, de los cuales tres (3) lotes están destinados a equipamiento urbano, constituyendo el principal sustento técnico para su formalización e incorporación al sistema registral;

Que, el expediente técnico contiene, entre otros, el Plano de Ubicación y Localización UL-01, el Plano Perimétrico PP-01, el Plano de Independización PI-01, el Plano de Trazado y Lotización PTL-01 y el Plano de Secciones Viales, que sustentan la viabilidad física, urbana y registral del procedimiento de habilitación urbana de oficio, así como el Cuadro General de Distribución de Áreas y el resumen de manzanas y equipamientos del predio;

Que, el ámbito materia de formalización cuenta con servicios básicos de agua potable y energía eléctrica de carácter público y domiciliario, evidenciándose una consolidación urbana compatible con el procedimiento de formalización predial y habilitación urbana de oficio; y, conforme al Plan de Desarrollo Urbano de Pichari, aprobado mediante Ordenanza Municipal N.º 045-2022-MPLC, se ubica en zonas de uso residencial RDB y RDM, sin advertirse incompatibilidad urbanística para la prosecución del procedimiento;

Que, el predio presenta una estructura urbana organizada en siete (07) manzanas y sesenta y nueve (69) lotes, de los cuales sesenta y seis (66) lotes corresponden a vivienda y tres (03) lotes a equipamiento urbano, conforme al Cuadro General de Distribución de Áreas:

	DESCRIPCIÓN	AREA PARCIAL (m2)	AREA TOTAL (m2)	%PARCIAL	%GENERAL
1	AREA UTIL		11,425.97		62.89%
	AREA DE VIVIENDA	9,003.68		49.56%	
	AREA DE EQUIPAMIENTO URBANO	2,422.29		13.33%	
	RECREACION PUBLICA	2,108.28		11.60%	
	PARQUE	2,108.28			
	SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS	314.01		1.73%	
	SERVICIOS COMUNALES	314.01			
2	AREA DE CIRCULACION		6,742.38		37.11%
3	AREA TOTAL.		18,168.35		100.00%



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCIÓN - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



y al cuadro resumen de manzanas del expediente técnico

RESUMEN DE MANZANAS

	MANZANA	N° LOTES	AREA (m2)
	A	7	731.48
	B	5	613.77
	C	14	3,785.75
	D	29	4,433.61
	E	1	500.08
	F	5	314.27
	G	8	1,047.01
TOTAL	7	69	11,425.97

CUADRO RESUMEN DE EQUIPAMIENTOS DEL PREDIO EL MIRADOR

Equipamiento	Manzana	Lote	Área m ²
Parque	C	1	1,608.20
Parque	E	1	500.08
Servicios comunales	C	2	314.01
Total	—	—	2,422.29

Que, el ámbito materia de formalización cuenta con servicios básicos de agua potable y energía eléctrica de carácter público y domiciliario, lo que evidencia consolidación urbana compatible con el procedimiento de formalización predial y habilitación urbana de oficio;

Que, conforme al Plan de Desarrollo Urbano de Pichari aprobado mediante Ordenanza Municipal N°045-2022-MPLC, el predio se encuentra ubicado dentro de zonas compatibles con uso residencial RDB y RDM, no existiendo incompatibilidad urbanística para la prosecución del procedimiento administrativo;

Que, del análisis técnico y registral efectuado no se advierte superposición incompatible con derechos inscritos de terceros, debiendo complementarse la verificación mediante la Base Gráfica Registral de SUNARP, Visor Geográfico Registral y demás herramientas técnicas aplicables;

Que, el Informe Técnico Legal N°28-2026-GDT/RMM-TRAP, de fecha 29 de mayo de 2026, redactado por el Abg. Robinson Maury Maury, Especialista Legal en Saneamiento Físico Legal, y el Ing. Tomás Ricardo Alarcón Pacheco, Especialista Técnico en Saneamiento Físico Legal, mediante el cual se analizó la viabilidad técnica y legal de la independización, lotización, aprobación del Plano de Trazado y Lotización, adjudicación de lotes y aprobación del Cuadro General de Distribución de Áreas del predio denominado "El Mirador". El informe verificó la identificación física, registral y catastral del predio, la inexistencia de superposición, la compatibilidad urbanística y la consolidación urbana del asentamiento. Como conclusión, se determinó que el procedimiento resulta técnica y legalmente viable, recomendándose su aprobación integral y su inscripción registral;

Que, la Carta N°558-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB/RP, de fecha 08 de junio de 2026, el Ing. Wilmer Condori Boza, Residente del Proyecto con CUI 2616323, mediante la cual se sustenta técnicamente la procedencia del trámite de aprobación del Plano de Trazado y Lotización, Cuadro General de Distribución de Áreas y adjudicación gratuita de lotes del predio denominado "El



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



Mirador". El documento precisa que el proyecto comprende siete manzanas, sesenta y nueve lotes, áreas destinadas a vivienda, equipamiento urbano y circulación, cumpliendo con los requisitos establecidos por la normativa de formalización predial. Como conclusión, se emite opinión técnica favorable para la aprobación del expediente y su posterior inscripción registral;

Que, el Informe N° 397-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 11 de junio de 2026, el Arq. Michel Bernaola Poma, de la Subgerente de Desarrollo Territorial, evaluó técnica y administrativamente el expediente de formalización del predio denominado "El Mirador". El informe determinó que el predio cuenta con un área total de 18,168.35 m², organizado en siete manzanas y sesenta y nueve lotes, verificándose además la compatibilidad urbanística, la documentación técnica requerida y la inexistencia de impedimentos para continuar el procedimiento. Como conclusión, se otorgó conformidad técnica y administrativa, recomendando la aprobación del Plano de Trazado y Lotización y del Cuadro General de Distribución de Áreas;

Que, el Informe N° 1043-2026-MDP/GDTI-MÑM-G de fecha 12 de junio de 2026, la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, elevó el expediente técnico-legal que sustenta la aprobación del Plano de Trazado y Lotización, Cuadro General de Distribución de Áreas y adjudicación de lotes del predio denominado "El Mirador". El documento verifica la conformidad técnica y legal de los instrumentos presentados, recomendando la emisión del acto resolutivo correspondiente. Como conclusión, la Gerencia considera procedente la aprobación integral del expediente de formalización;

Que, el Informe Legal N° 138-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 12 de junio de 2026, el Asesor Legal de la Municipalidad Distrital de Pichari, realizó la evaluación jurídica del expediente administrativo relacionado con la aprobación del Plano de Trazado y Lotización, Cuadro General de Distribución de Áreas y adjudicación de lotes del predio denominado "El Mirador". El informe concluye que la Municipalidad Distrital de Pichari posee competencia legal para conducir procedimientos de formalización predial y habilitación urbana de oficio, verificándose el cumplimiento de la normativa vigente;

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, el Plano de Trazado y Lotización del predio "EL MIRADOR", ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento del Cusco, con un área total de 18 168,35 m² (equivalente a 1,8168 hectáreas) y perímetro de 605,47 ml, inscrito en la Partida Electrónica N.° 11203649 del Registro de Predios de la SUNARP; y **DISPONER** su inscripción en el Registro de Predios correspondiente.

ARTÍCULO SEGUNDO. - APROBAR los planos que forman parte integrante del expediente de habilitación urbana de oficio del predio "EL MIRADOR", consistentes en el Plano de Ubicación y Localización UL-01, Plano Perimétrico PP-01, Plano de Independización PI-01, Plano de Trazado y Lotización PTL-01 y Plano de Secciones Viales, así como la memoria descriptiva, cuadros técnicos y demás anexos que sustentan el presente acto administrativo, los cuales se consideran parte integrante de la presente resolución.

ARTÍCULO TERCERO. - DISPONER la inscripción registral de la habilitación urbana de oficio, del cambio de uso de rústico a urbano, del Plano de Trazado y Lotización, del Cuadro General de Distribución de Áreas y de los demás actos administrativos vinculados al procedimiento, ante el Registro de Predios de la SUNARP, Oficina Registral Ayacucho, Zona Registral N.° XIV - Sede Ayacucho.

ARTÍCULO CUARTO. - APROBAR, el Cuadro General de Distribución de Áreas del predio "EL MIRADOR", conforme al siguiente detalle:



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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

	DESCRIPCION	AREA PARCIAL (m2)	AREA TOTAL (m2)	%PARCIAL	%GENERAL
1	AREA UTIL		11,425.97		62.89%
	AREA DE VIVIENDA	9,003.68		49.56%	
	AREA DE EQUIPAMIENTO URBANO	2,422.29		13.33%	
	RECREACION PUBLICA	2,108.28		11.60%	
	PARQUE	2,108.28			
	SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS	314.01		1.73%	
	SERVICIOS COMUNALES	314.01			
2	AREA DE CIRCULACION		6,742.38		37.11%
3	AREA TOTAL.		18,168.35		100.00%

ARTÍCULO QUINTO. - PRECISAR que la valorización de las obras ejecutadas en el ámbito de intervención forma parte integrante del expediente administrativo y comprende las obras de infraestructura urbana existentes, tales como vías, sardineles, cajas de registro, buzones, postes y demás componentes físicos identificados por el área técnica competente.

ARTÍCULO SEXTO. - 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, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales a que hubiere lugar, ni de las facultades de fiscalización posterior de la administración.

ARTÍCULO SÉPTIMO. - REMITIR, copia certificada de la presente resolución y del expediente técnico-administrativo a la Municipalidad Provincial de La Convención y demás entidades competentes, para los fines de coordinación, compatibilidad urbana y demás actuaciones vinculadas al ordenamiento territorial.

ARTÍCULO OCTAVO. - ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, Subgerencia de Desarrollo Territorial, Oficina de Asesoría Jurídica y demás unidades orgánicas competentes el cumplimiento de la presente resolución.

ARTÍCULO NOVENO. - NOTIFICAR la presente resolución a la SUNARP, a la municipalidad de la convención y a las áreas municipales correspondientes, para los fines de formalización, publicidad registral y demás efectos legales pertinentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI
LA CONVENCION - CUSCO
Mg. Hernán Palacios Tinoco
ALCALDE