



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° 210-2026-A-MDP/LC.

Pichari, 16 de junio de 2026

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

VISTOS:

El Expediente Administrativo del predio denominado "TIERRA VIVA"; Oficio N° D000282-2026-COFOPRI-OZAYAC - de fecha 4 de marzo de 2026, Resolución de Alcaldía N° 143-2026-MDP/LC - de fecha 20 de abril 2026, Partida Electrónica N° 11203650 - de fecha 22 de mayo 2026, Informe Técnico Legal N° 29-2026-GDT/RMM-TRAP - de fecha 29 de mayo 2026, Carta N° 560-2026-MDP-GDTI/WCB/RP - de fecha 08 de junio de 2026, Informe N° 399-2026-MDP/SGDT-MBP-SG - de fecha 11 de junio 2026, Informe N° 1042-2026-MDP/GDTI-MÑM-G - de fecha 12 de junio de 2026, Informe Legal N° 137-2026-MDP-OGAJ/EPC - de fecha 12 de junio de 2026, y demás actuados que obran en el expediente administrativo; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley de Reforma Constitucional N° 30305, establece que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, autonomía que radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

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 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° 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





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



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 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



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



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 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, conforme se advierte de la Partida Electrónica N° 11203650 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, el predio denominado "TIERRA VIVA", ubicado en el sector Omayá, distrito de Pichari, provincia de La Convención y departamento del Cusco, fue independizado de la Partida Matriz N° 92007625, encontrándose inscrito con un área de 0.4825 hectáreas (4,825.24 m²) y un perímetro de 294.73 metros lineales, con linderos plenamente definidos y georreferenciados. Asimismo, consta registralmente que el dominio del inmueble fue formalizado al amparo de la Ley N° 28687 a favor del Estado Peruano, representado por la Municipalidad Distrital de Pichari, en mérito a la Resolución de Alcaldía N° 143-2026-MDP/LC de fecha 20 de abril de 2026, no registrándose cargas, gravámenes ni cancelaciones que afecten su situación jurídica. En consecuencia, la inscripción registral acredita la existencia legal, individualización física y seguridad jurídica del predio "TIERRA VIVA", constituyéndose en sustento registral válido para las actuaciones de formalización, adjudicación y titulación que correspondan;

Que, mediante el Oficio N° D000282-2026-COFOPRI-OZAYAC, de fecha 04 de marzo de 2026, suscrito por el señor Rodolfo Cristian Huayhua Lobatón, Jefe de la Oficina Zonal Ayacucho de COFOPRI, y remitido a la Municipalidad Distrital de Pichari en respuesta a la solicitud de evaluación de ámbitos para acciones de formalización, se informó que la municipalidad, mediante Acuerdo de Concejo N° 189-2025-MDP/CM de fecha 22 de diciembre de 2025, comunicó que asumiría de manera directa los procesos de saneamiento físico legal de treinta (30) predios urbanos y/o rústicos ubicados en su jurisdicción, entre los cuales se encuentra expresamente el predio denominado "TIERRA VIVA". Asimismo, COFOPRI precisó que las acciones de formalización a su cargo se ejecutan de oficio y de manera progresiva, señalando además que, revisado el Sistema Integrado de Formalización - GENESIS y el Plan Operativo Institucional 2026, no se había programado intervención sobre dicho ámbito. En consecuencia, se reconoce que el predio "TIERRA VIVA" forma parte de los ámbitos cuyo saneamiento físico legal será asumido directamente por la Municipalidad Distrital de Pichari, constituyendo dicho pronunciamiento un antecedente relevante para la continuidad y sustento del procedimiento de formalización predial impulsado por el gobierno local;

Que, el INFORME TÉCNICO LEGAL N° 29-2026-GDT/RMM-TRAP, de fecha 29 de mayo de 2026, fue 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 evaluó la viabilidad técnica y legal de la independización, lotización, aprobación del Plano de Trazado y Lotización y adjudicación del predio denominado "Tierra Viva". El informe verifica la compatibilidad urbanística, la inexistencia de superposición, la identificación física y registral del predio y la procedencia de la formalización conforme a la Ley N° 28687 y Ley N° 31560. Como conclusión, se determina que el procedimiento resulta técnica y legalmente viable, recomendándose su aprobación integral;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



Que, de acuerdo con el Cuadro General de Distribución de Áreas, se determinó que el predio denominado "TIERRA VIVA" presenta una Área Útil de 3,315.07 m², equivalente al 68.70 % del área total, destinada exclusivamente a vivienda, así como un Área de Circulación de 1,510.17 m², equivalente al 31.30 %, destinada a vías y accesos internos que garantizan la adecuada articulación urbana del proyecto. En consecuencia, la distribución espacial del predio evidencia una organización técnica coherente con el Plano de Trazado y Lotización aprobado, permitiendo la individualización física y jurídica de los lotes resultantes y garantizando el cumplimiento de los principios de ordenamiento territorial, seguridad jurídica y formalización de la propiedad urbana;

Que, asimismo, conforme al Cuadro de Usos de Lotes, se verificó que la totalidad de los veintisiete (27) lotes conformantes del proyecto urbano se encuentran destinados al uso de vivienda, no habiéndose considerado áreas independientes para recreación pública ni equipamiento urbano, atendiendo a las características físicas y urbanísticas del asentamiento existente. En tal sentido, la configuración urbana propuesta resulta técnicamente viable y legalmente procedente, al encontrarse sustentada en la realidad física consolidada del predio, en la documentación técnica obrante en el expediente y en las disposiciones establecidas por la Ley N° 28687, la Ley N° 31560 y demás normas aplicables al procedimiento de formalización predial urbana.

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS - PREDIO "TIERRA VIVA"

DESCRIPCIÓN	ÁREA PARCIAL (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)	% PARCIAL	% GENERAL
Área Útil	3,315.07	3,315.07	68.70 %	68.70 %
Área de Vivienda	3,315.07	-	68.70 %	68.70 %
Área de Circulación	1,510.17	1,510.17	31.30 %	31.30 %
Área Total	4,825.24	4,825.24	100.00 %	100.00 %

CUADRO DE USOS DE LOTES - PREDIO "TIERRA VIVA"

USO	N.º DE LOTES
Vivienda	27
Recreación Pública	00
Educación	00
Otros Usos	00
TOTAL	27

Que, el predio cuenta con servicios básicos existentes de agua potable y energía eléctrica pública y domiciliaria, evidenciándose un proceso de 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 zona Residencial de Densidad Media (RDM-1), no existiendo incompatibilidad urbanística para la prosecución del procedimiento administrativo; de la evaluación técnica y registral efectuada no se advierte superposición incompatible con derechos inscritos de terceros que impida la continuidad del



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521

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



procedimiento de formalización predial, recomendándose únicamente la verificación complementaria mediante el Visor Geográfico Registral y la Base Gráfica Registral de SUNARP;

Que, la CARTA N° 560-2026-MDP-GDTI/WCB/RP, de fecha 08 de junio de 2026, fue redactada por el Ing. Wilmer Condori Boza, Residente del Proyecto, 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 "Tierra Viva". El documento señala que el proyecto comprende tres manzanas y veintisiete lotes destinados a vivienda, con un área total de 4,825.24 m² y condiciones compatibles con el proceso de formalización, concluyendo con opinión técnica favorable para la continuidad del procedimiento y su posterior inscripción registral;

Que, el INFORME N° 399-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 11 de junio de 2026, fue redactado por el Arq. Michel Bernaola Poma, Subgerente de Desarrollo Territorial, mediante el cual se evaluó el expediente administrativo de aprobación del Plano de Trazado y Lotización y del Cuadro General de Distribución de Áreas del predio "Tierra Viva". El informe analiza la competencia municipal, la documentación técnica presentada, la compatibilidad urbanística y la inexistencia de observaciones que impidan la formalización. Por lo que otorga conformidad técnica y administrativa al expediente, recomendando su aprobación mediante acto resolutivo;

Que, el INFORME N° 1042-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 12 de junio de 2026, fue redactado por el Ing. Mauro Naupa Moreyra, Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, mediante el cual se 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 "Tierra Viva". En dicho documento se verifica la conformidad técnica y legal de la documentación presentada y se recomienda continuar con la aprobación del acto resolutivo. Como conclusión, la Gerencia de Desarrollo Territorial considera procedente la emisión de la resolución administrativa que formalice el asentamiento humano;

Que, el INFORME LEGAL N° 137-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 12 de junio de 2026, fue redactado por el Abg. Enrique Pretell Calderón, Asesor Jurídico de la Municipalidad Distrital de Pichari, mediante el cual se 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 "Tierra Viva". El informe determina que la Municipalidad Distrital de Pichari cuenta con competencia legal para intervenir en procedimientos de formalización predial conforme a la Ley N° 28687, Ley N° 31560 y demás normativa aplicable. Como conclusión, se emite opinión legal favorable para la aprobación del procedimiento y la continuación del trámite administrativo correspondiente;

ESTANDO, a las consideraciones precedentemente expuestas y con las facultades conferidas por el numeral 6 del Artículo 20° de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - APROBAR, para su inscripción en el Registro de Predios, el Plano de Trazado y Lotización del predio "TIERRA VIVA", ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento del Cusco, con un área total de 4,825.24 m², equivalente a 0.4825 hectáreas, y un perímetro de 294.73 ml, inscrito en la Partida Electrónica N.º 11203650 del Registro de Predios de SUNARP.

ARTÍCULO SEGUNDO. - APROBAR los planos que forman parte integrante del expediente de habilitación urbana de oficio, consistentes en el Plano de Ubicación y Localización UL-01, Plano Perimétrico PP-01, Plano de Trazado y Lotización PTL-01 y Plano de Secciones Viales, así como la memoria descriptiva, cuadros técnicos, linderos, coordenadas y demás anexos que sustentan el presente acto administrativo.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



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

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

DESCRIPCIÓN	ÁREA PARCIAL (m²)	ÁREA TOTAL (m²)	% PARCIAL	% GENERAL
Área Útil	3,315.07	3,315.07	68.70 %	68.70 %
Área de Vivienda	3,315.07	-	68.70 %	68.70 %
Área de Circulación	1,510.17	1,510.17	31.30 %	31.30 %
Área Total	4,825.24	4,825.24	100.00 %	100.00 %

ARTÍCULO QUINTO. - 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 y desarrollo urbano.

ARTÍCULO SEXTO.- Precisar que la veracidad, exactitud y consistencia de la información técnica contenida en el expediente, incluyendo el levantamiento topográfico, la delimitación física, la georreferenciación, la compatibilidad urbanística, la consistencia cartográfica, la inexistencia de superposiciones, la información registral, el sustento legal y demás aspectos técnicos y especializados, son de exclusiva responsabilidad de la Residencia del Proyecto, de los profesionales y especialistas responsables de su elaboración, así como de la Supervisión encargada de su revisión y conformidad.

ARTÍCULO SÉPTIMO. - ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, Subgerencia de Desarrollo Territorial, Gerencia Municipal y demás unidades orgánicas competentes el cumplimiento, implementación, custodia, remisión e inscripción de los actos aprobados mediante la presente resolución.

ARTÍCULO OCTAVO.- NOTIFICAR la presente resolución a los poseedores beneficiarios del predio denominado "TIERRA VIVA", a SUNARP, a la Municipalidad Provincial de La Convención y a las áreas municipales correspondientes, para los fines de formalización, publicidad registral, control urbano, catastro y demás efectos legales pertinentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



Mg. Hernán Palacios Tinoco
ALCALDE

C.C.
Gerencia Municipal.
Subgerencia T + anexos.
Interesado.