



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ORDENANZA MUNICIPAL N° 010-2026-MDP/LC

Pichari, 10 de julio de 2026.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

VISTOS:

En la Sesión Ordinaria de fecha 10 de julio de 2026, Informe Legal N° 04-2026-Abog. CAOP, de fecha 06 de julio de 2026, Carta de cumplimiento contractual N° 0012-2026-Abog. CAOP, de fecha 09 de julio de 2026, del Contratista, Carta N° 710-2026-MDP-GDTI/SGDTI/SGDT/CBW-RP, de fecha 09 de julio de 2026, Informe N° 65-2026-MDP/SGDT-JLVC-ECUL de fecha 10 de julio de 2026, Informe N° 0492-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 10 de julio de 2026, Informe N° 1288-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 10 de julio de 2026, Opinión Legal N° 645-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 10 de julio de 2026, y

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú establece de manera imperativa que: "Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia". Esta norma de máximo rango no solo reconoce la autonomía de los gobiernos locales, sino que la erige como un principio rector que dota a las municipalidades de las facultades necesarias para intervenir en todas aquellas materias que les son propias. En el contexto de la formalización predial, esta autonomía se traduce en la potestad de dictar normas y ejecutar procedimientos administrativos que resuelvan la problemática de la informalidad, constituyendo así el fundamento constitucional que legitima la intervención municipal en los procesos de formalización de posesiones informales asentadas sobre terrenos de propiedad estatal en el distrito de Pichari;

Que, conforme al artículo 39 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos;

Que, en desarrollo del mandato constitucional, el artículo 73° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que dentro de las materias de competencia municipal se encuentra el: "Reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de posesiones informales". Esta disposición legal atribuye a las municipalidades una función integral en la solución de la informalidad predial, abarcando desde el reconocimiento inicial de las posesiones hasta su titulación definitiva y saneamiento físico legal. De esta manera, la Ley Orgánica de Municipalidades refuerza el rol de los gobiernos locales como entes rectores de la formalización predial, otorgándoles las herramientas jurídicas necesarias para intervenir en los procesos de titulación de posesiones informales, incluyendo aquellas que se encuentran sobre inmuebles de propiedad estatal;

Que, la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, declara en su parte dispositiva que: "Declárase de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su respectiva inscripción registral, respecto de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda". Esta declaración de interés nacional sitúa la formalización de la



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



propiedad informal como una prioridad del Estado, reconociendo la necesidad de otorgar seguridad jurídica a los poseedores informales que ocupan terrenos estatales. Asimismo, el artículo 4.1 de la misma ley establece que: "Las municipalidades provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, asumen de manera exclusiva y excluyente la competencia correspondiente a la formalización de la propiedad informal hasta la inscripción de los títulos de propiedad", reafirmando el rol protagónico y excluyente de las municipalidades provinciales en los procesos de formalización;

Que, el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, regula la formalización de la propiedad de posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares. Este reglamento establece en su articulado los procedimientos, requisitos y etapas que deben seguir las municipalidades provinciales para declarar administrativamente la propiedad de predios ocupados por posesiones informales sobre inmuebles de propiedad estatal, asignando a dichas municipalidades la competencia exclusiva para ejecutar estos procedimientos. En ese sentido, el reglamento constituye el marco normativo que viabiliza la actuación municipal en los procesos de formalización de terrenos estatales, garantizando que dichos procesos se realicen con sujeción a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables;

Que, la Ley N° 31056, Ley que Amplía los Plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para la Formalización, tiene como objeto: "dictar medidas para la formalización de la propiedad informal ampliando los plazos de ocupación de las posesiones informales para que sean beneficiarias de las acciones de formalización". Esta ley, publicada el 21 de octubre de 2020, prorroga el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos, estableciendo que las posesiones informales constituidas hasta el 31 de diciembre de 2015 pueden acceder a los beneficios de la formalización. Asimismo, su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, desarrolla los procedimientos, requisitos y plazos para la formalización de posesiones informales, flexibilizando las pruebas de posesión y simplificando los trámites para facilitar el acceso de los poseedores a la titulación de sus predios;

Que, el distrito de Pichari presenta una alta incidencia de posesiones informales asentadas sobre terrenos de propiedad estatal, situación que demanda un procedimiento especial y expeditivo que permita su formalización, garantizando la seguridad jurídica de los poseedores y el ordenamiento territorial del distrito. La informalidad predial no solo afecta el derecho de propiedad de los ocupantes, sino que también genera conflictos sociales, dificulta la planificación urbana y limita el desarrollo económico local. En este contexto, la presente ordenanza se constituye en un instrumento de gestión territorial que contribuye a la paz social y al desarrollo sostenible del distrito, en cumplimiento de los fines del Estado de promover el acceso a la propiedad formal;

Que, resulta necesario aprobar una ordenanza que regule los procedimientos de formalización de posesiones informales en propiedad estatal en sus modalidades integral, individual y para urbanizaciones populares, asociaciones y centros poblados, con plazos definidos, etapas claras, responsables determinados y formatos estandarizados. Dicha regulación no solo permitirá agilizar los procesos de formalización, sino que también dotará de certeza y transparencia a los procedimientos administrativos, reduciendo los tiempos de tramitación y minimizando los riesgos de discrecionalidad o arbitrariedad, en beneficio de la población del distrito de Pichari;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



Que, mediante Informe Legal N° 04-2026-Abog. CAOP, de fecha 06 de julio de 2026, el contratista responsable del servicio remite el "Sustento Legal y Técnico para la Aprobación de la Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento Administrativo de Formalización de Posesiones Informales en Propiedad Estatal", elaborado en el marco del Proyecto de Inversión "Mejoramiento de los Servicios Operativos o Misionales Institucionales en la Oficina de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Pichari", con Código Único de Inversiones (CUI) N° 2616323. En dicho informe se efectúa un análisis integral del marco constitucional, legal, reglamentario y registral aplicable a la formalización de posesiones informales sobre predios de propiedad estatal, concluyéndose que la propuesta normativa constituye un instrumento técnico y jurídico orientado a establecer un procedimiento administrativo uniforme, transparente y eficiente que permita regular las actuaciones de la administración municipal en materia de formalización predial, garantizando la observancia de los principios de legalidad, debido procedimiento, seguridad jurídica, eficacia, celeridad y predictibilidad. Asimismo, se concluye que la propuesta se encuentra acorde con las competencias atribuidas a los gobiernos locales en materia de desarrollo urbano y saneamiento físico-legal de la propiedad, recomendándose al Concejo Municipal su aprobación por constituir un mecanismo que contribuirá a la reducción de la informalidad, al fortalecimiento de la seguridad jurídica y al ordenamiento territorial del distrito de Pichari;

Que, mediante Carta N° 710-2026-MDP-GDTI/SGDTI/SGDT/CBW-RP, de fecha 09 de julio de 2026, el Residente del Proyecto "Mejoramiento de los Servicios Operativos o Misionales Institucionales en la Oficina de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Pichari", con Código Único de Inversiones (CUI) N° 2616323, remite el proyecto de "Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento Administrativo de Formalización de Posesiones Informales en Propiedad Estatal", señalando que la propuesta normativa tiene por finalidad establecer un procedimiento administrativo que permita orientar y uniformizar las actuaciones de la administración municipal relacionadas con el saneamiento físico-legal de predios urbanos, por lo que solicita que la propuesta sea sometida al procedimiento de evaluación correspondiente y elevada al Concejo Municipal para su debate y eventual aprobación, de conformidad con las atribuciones conferidas por la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y las demás normas aplicables;

Que, mediante Informe N° 065-2026-MDP/SGDT-JLVC-ECUL, de fecha 10 de julio de 2026, el Especialista en Control Urbano y Licencias informa que, como resultado de las actividades ejecutadas en el marco del servicio de consultoría correspondiente al Proyecto de Inversión con Código Único de Inversiones (CUI) N° 2616323, se ha elaborado el proyecto de "Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento Administrativo de Formalización de Posesiones Informales en Propiedad Estatal". Asimismo, señala que la referida propuesta normativa tiene por finalidad establecer un procedimiento administrativo claro, uniforme, eficiente y célere para la formalización de posesiones informales sobre predios de propiedad estatal ubicados en la jurisdicción del distrito de Pichari, determinando las etapas, requisitos, plazos, órganos competentes y mecanismos de control para su adecuada tramitación, en concordancia con la normativa nacional vigente en materia de formalización de la propiedad. Agrega que su implementación contribuirá al fortalecimiento de la seguridad jurídica de los administrados, a la reducción de la informalidad predial, a una adecuada gestión del catastro municipal y al ordenamiento territorial del distrito; por lo que solicita su evaluación y aprobación por el Concejo Municipal, conforme a las competencias conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



Que, mediante Informe N° 0492-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 10 de julio de 2026, el Subgerente de Desarrollo Territorial remite la documentación correspondiente al proyecto de Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento Administrativo de Formalización de Posesiones Informales en Propiedad Estatal, establece plazos y etapas, y dicta medidas para su aplicación en el distrito de Pichari, la cual guarda relación con las normas especiales en materia de formalización de la propiedad informal, resultando técnica y jurídicamente viable. En tal sentido, solicita continuar con el trámite correspondiente para su evaluación y eventual aprobación por el Concejo Municipal, recomendando recabar previamente la opinión legal institucional;

Que, mediante Informe N° 1288-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 10 de julio de 2026, el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura remite el expediente administrativo que contiene el proyecto de " Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento Administrativo de Formalización de Posesiones Informales en Propiedad Estatal ", a efectos de que sea evaluado por las instancias competentes y posteriormente sometido a consideración del Concejo Municipal para su debate y aprobación, de conformidad con las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, mediante Opinión Legal N° 645-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 10 de julio de 2026, la Oficina General de Asesoría Jurídica, luego de efectuar el análisis del proyecto de " Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento Administrativo de Formalización de Posesiones Informales en Propiedad Estatal", así como del marco normativo aplicable, conformado por la Constitución Política del Perú; la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA; la Ley N° 31056 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA; el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, y demás normas conexas, concluye que la propuesta normativa se encuentra conforme con el ordenamiento jurídico vigente y se enmarca dentro de las competencias constitucionales y legales atribuidas a los gobiernos locales en materia de saneamiento físico-legal y formalización de la propiedad predial;

Que, el distrito de Pichari presenta una alta incidencia de posesiones informales asentadas sobre terrenos de propiedad estatal, situación que demanda un procedimiento especial y expeditivo que permita su formalización, garantizando la seguridad jurídica de los poseedores y el ordenamiento territorial del distrito. La informalidad predial no solo afecta el derecho de propiedad de los ocupantes, sino que también genera conflictos sociales, dificulta la planificación urbana y limita el desarrollo económico local. En este contexto, la presente ordenanza se constituye en un instrumento de gestión territorial que contribuye a la paz social y al desarrollo sostenible del distrito, en cumplimiento de los fines del Estado de promover el acceso a la propiedad formal;

Que, en Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 10 de julio de 2026, se sometió a debate y deliberación, como punto de agenda, el proyecto de " **ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACIÓN DE POSESIONES INFORMALES EN PROPIEDAD ESTATAL**", cuyo objeto es regular el procedimiento administrativo de formalización de posesiones informales en propiedad estatal en el distrito de Pichari, en sus modalidades integral (predio matriz), individual, y para urbanizaciones populares, asociaciones de vivienda y centros poblados, conforme a la Ley N°



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521



Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia

28687, el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, la Ley N° 31056 y demás normas complementarias;

Que, la aprobación de la presente Ordenanza permitirá fortalecer la gestión institucional en materia de desarrollo urbano, saneamiento físico-legal, catastro y ordenamiento territorial, estableciendo reglas claras respecto de las etapas, requisitos, plazos, órganos competentes y mecanismos de control aplicables al procedimiento administrativo de formalización de posesiones informales sobre predios de propiedad estatal, contribuyendo a reducir la informalidad predial, otorgar seguridad jurídica a los administrados, promover el acceso a la propiedad formal y facilitar el desarrollo económico y social del distrito de Pichari, en observancia de los principios de legalidad, debido procedimiento, eficacia, celeridad, predictibilidad, razonabilidad y seguridad jurídica previstos en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, en consecuencia, estando acreditada la necesidad pública, la viabilidad técnica y la procedencia jurídica de la propuesta normativa, y siendo competencia del Concejo Municipal aprobar las ordenanzas que regulen materias de interés local, conforme a lo dispuesto en los artículos 9, numeral 8, 39 y 40 de la Ley N.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, corresponde aprobar la "Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento Administrativo de Formalización de Posesiones Informales en Propiedad Estatal", por constituir un instrumento de gestión pública orientado a fortalecer la seguridad jurídica sobre la propiedad predial, promover el acceso de la población a la formalización de la propiedad, optimizar la gestión del territorio y garantizar el ejercicio eficiente de las competencias municipales en beneficio de la población del distrito de Pichari;

Estando a lo expuesto, y en uso de las facultades conferidas por los artículos 9°, numerales 8) y 9), 39°, 40° y 44° de la Ley N° 27972, con el voto por unanimidad del Concejo Municipal y con dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, se aprobó la siguiente Ordenanza Municipal:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACIÓN DE POSESIONES INFORMALES EN PROPIEDAD ESTATAL

ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR, la "ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACIÓN DE POSESIONES INFORMALES EN PROPIEDAD ESTATAL", la misma que forma parte integrante de la presente Ordenanza y consta de ocho (VIII) Títulos, veintitrés (23) artículos, cuatro (04) Disposiciones Complementarias Finales, una (01) Disposición Complementaria Transitoria y cinco (5) Anexos.

ARTÍCULO SEGUNDO: DEROGAR todas las disposiciones municipales de igual o menor jerarquía que se opongan a lo dispuesto en la presente Ordenanza Municipal.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR, a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, a la Subgerencia de Desarrollo Territorial, y a las demás unidades orgánicas competentes de la Municipalidad Distrital de Pichari, el cumplimiento, implementación, difusión y supervisión de la presente Ordenanza Municipal, de acuerdo con sus competencias y funciones.

ARTÍCULO CUARTO: ESTABLECER, que la presente ordenanza municipal entra en vigencia al día siguiente de su publicación en la página web de la Municipalidad Distrital de Pichari (www.munipichari.gob.pe).



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ARTICULO QUINTO: NOTIFICAR, la presente Ordenanza Municipal a las diferentes instancias de la Municipalidad distrital de Pichari, para su conocimiento y fines pertinentes.

ARTICULO SEXTO: ENCARGAR, a la Oficina de Tecnologías de Información la comunicación y publicación del Texto Íntegro de la presente Ordenanza en el Portal Institucional de la Municipalidad de Pichari: [https \(//www. gob.pe/munipichari/\)](https://www.gob.pe/munipichari/) y en el portal de transparencia del estado Peruano (WWW.peru.gob.pe).

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

CC.
GM
GASHÁNINCA



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



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACIÓN DE POSESIONES INFORMALES EN PROPIEDAD ESTATAL

TÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- Objeto

La presente Ordenanza tiene por objeto regular el procedimiento administrativo de **formalización de posesiones informales en propiedad estatal** en el distrito de Pichari, en sus modalidades integral (predio matriz), individual, y para urbanizaciones populares, asociaciones de vivienda y centros poblados, conforme a la Ley N° 28687, el Decreto Supremo N.° 006-2006-VIVIENDA, la Ley N.° 31056 y demás normas complementarias.

Artículo 2°.- Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza es aplicable a:

- a) Posesiones informales asentadas sobre **predios de dominio privado del Estado** (Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, gobiernos regionales, etc.) cuyo plazo de posesión sea igual o superior a **cinco (5) años**, contados hasta la fecha de presentación de la solicitud.
- b) **Urbanizaciones populares** sobre propiedad estatal, cuyos asociados acrediten posesión por el plazo legal.
- c) **Asociaciones de vivienda y centros poblados** asentados sobre propiedad estatal que requieran la formalización integral de su predio matriz.
- d) **Lotes individuales** sobre propiedad estatal, dentro de centros urbanos informales o posesiones ya formalizadas.

Artículo 3°.- Definiciones

Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por:

Formalización de posesiones informales en propiedad estatal: Conjunto de actos y procedimientos administrativos tendientes a transferir la propiedad de lotes ocupados por posesiones informales sobre terrenos de dominio privado del Estado, a título gratuito u oneroso, conforme a los literales del artículo 8 del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA.

Procedimiento integral: Procedimiento aplicable al predio matriz (área total de la posesión informal) que comprende el reconocimiento de la posesión, el empadronamiento de los ocupantes, la elaboración de planos perimétrico y de trazado y lotización, y la adjudicación de los lotes a los ocupantes calificados.

Procedimiento individual: Procedimiento aplicable a un lote individual ubicado dentro de una posesión ya formalizada sobre propiedad estatal, cuyo poseedor acredita posesión por el plazo legal.

Formalización gratuita: Aquella que corresponde a los lotes de vivienda ocupados antes del 22 de marzo de 1996, con área igual o menor a 300 m², que no se encuentren en los supuestos de onerosidad.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



Formalización onerosa: Aquella que corresponde a los supuestos del artículo 8.2 del Decreto Supremo N.° 006-2006-VIVIENDA (ocupación posterior a 1996, área mayor a 300 m², fines comerciales, doble propiedad, etc.).

Artículo 4°.- Principios aplicables

El procedimiento se rige por los siguientes principios:

- a) **Legalidad:** Actuación apegada a la Constitución, leyes y reglamentos.
- b) **Celeridad:** Simplificación de trámites y reducción de plazos.
- c) **Simplificación administrativa:** Eliminación de exigencias no previstas.
- d) **Verdad material:** Prevalencia de la realidad fáctica sobre formalidades.
- e) **Gratuidad preferente:** La formalización de vivienda de interés social es gratuita, salvo supuestos de onerosidad expresa.
- f) **Mérito suficiente:** Los actos administrativos de formalización bastan por sí mismos para la inscripción registral.
- g) **No formalismo invalidante:** Las deficiencias no esenciales no invalidan el procedimiento si se puede conocer la verdad material.
- h) **Coordinación interinstitucional:** La Municipalidad coordina con la SBN, SUNARP y otras entidades competentes.

TÍTULO II – REQUISITOS Y PLAZOS GENERALES

Artículo 5°.- Requisitos comunes de procedencia

Son requisitos acumulativos para todos los procedimientos:

- a) Que la posesión sea **pacífica, pública, continua** y ejercida **como propietario**.
- b) Que el solicitante no tenga vínculo contractual (arrendamiento, comodato, usufructo) con el Estado.
- c) Que no exista proceso judicial pendiente sobre el predio iniciado con anterioridad a la solicitud administrativa.
- d) Que el predio no se encuentre ubicado en zona de **muy alto riesgo no mitigable** (conforme al D.S. N.° 020-2019-VIVIENDA y R.M. N.° 020-2020-VIVIENDA).
- e) Que el predio no esté destinado a equipamiento urbano (educación, salud, recreación pública) ni sea parte de vías primarias o secundarias del plan de desarrollo urbano.
- f) Que la ocupación se haya iniciado hasta el **31 de diciembre de 2015**, conforme a la Ley N.° 31056.

Artículo 6°.- Pruebas de posesión admisibles

Para acreditar la posesión individual, el empadronamiento municipal recibe los siguientes medios probatorios, sin lista cerrada:



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



- Declaración jurada de al menos **dos (2) vecinos** (no familiares hasta segundo grado) con identificación y domicilio conocido.
- Recibos de pago de servicios de agua, luz, telefonía, internet (aunque no estén a nombre del poseedor).
- Constancia de posesión expedida por la organización social base (Junta Vecinal, Asociación de Vivienda) registrada ante la Municipalidad.
- Certificado domiciliario expedido por la Policía Nacional del Perú, Juez de Paz o Notario Público.
- Contrato de compraventa, cesión de derechos, constancia de pago de cuotas, o documento privado con firma legalizada que acredite la transferencia.
- Constancia de pago de impuesto predial o arbitrios municipales (aunque no esté a nombre del poseedor).
- Fotografías aéreas o satelitales que muestren la evolución de la ocupación.
- Informe técnico de antigüedad elaborado por personal municipal o perito externo.
- Cualquier otro medio probatorio que permita conocer la verdad material.

Artículo 7°.- Plazos máximos del procedimiento

El procedimiento de formalización en propiedad estatal se desarrolla dentro de los siguientes plazos máximos:

Etapas	Plazo
Calificación formal	10 días hábiles
Diagnóstico técnico-legal	30 días hábiles
Empadronamiento definitivo	45 días hábiles (prorrogable por 30)
Elaboración de planos (PP y PTL)	30 días hábiles
Notificación a la SBN y publicación	15 días hábiles
Resolución de adjudicación	20 días hábiles desde la última publicación
Emisión del instrumento de formalización y remisión a SUNARP	10 días hábiles
PLAZO TOTAL ESTIMADO	160 días hábiles

Artículo 8°.- Suspensión y subsanación

- El procedimiento puede suspenderse por causas justificadas (falta de información de la SBN, litigio judicial, etc.) hasta por 90 días hábiles.
- De advertirse observaciones, se concede un plazo único de **15 días hábiles** para subsanar, bajo apercibimiento de archivo.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



TÍTULO III – PROCEDIMIENTO INTEGRAL (PREDIO MATRIZ)

Artículo 9°.- Requisitos de la solicitud

La solicitud se presenta por los interesados que representen al menos el **40% de los ocupantes** del perímetro propuesto, acompañando:

- Formulario de solicitud de formalización (Anexo 1).
- Copia simple del DNI del solicitante o representante legal, y de cada uno de los integrantes del padrón preliminar.
- Padrón preliminar de ocupantes (Anexo 2).
- Declaración jurada simple de cada ocupante, señalando que la posesión es continua, pacífica, pública y como propietario desde antes del 31 de diciembre de 2015.
- Plano de ubicación croquis del área a formalizar (Anexo 3).
- Constancia de pago de los derechos de tramitación (cuando corresponda según el carácter oneroso).

Artículo 10°.- Etapas del procedimiento integral

- Calificación formal** (10 días hábiles): Verificación de requisitos y no superposición con áreas naturales protegidas, zonas arqueológicas o áreas de alto riesgo.
- Diagnóstico técnico-legal** (30 días hábiles): Incluye verificación de la propiedad estatal (solicitud de informe a la SBN), antigüedad de ocupación mediante fotografías aéreas o satelitales, nivel de consolidación (porcentaje de edificaciones permanentes) y existencia de servicios públicos.
- Empadronamiento definitivo** (45 días hábiles): Levantamiento lote por lote, recopilación de pruebas de posesión, toma de coordenadas UTM con equipo GPS, y elaboración de base gráfica preliminar.
- Elaboración de planos** (30 días hábiles): Plano perimétrico y de trazado y lotización georreferenciados (WGS84), visados por profesional registrado en la Municipalidad.
- Notificación y publicación** (15 días hábiles): Se notifica a la SBN y a los propietarios registrales (si los hubiera) mediante cédula personal o por edicto. Se publica aviso resumen en El Peruano y portal municipal por una vez.
- Resolución de adjudicación** (20 días hábiles desde la última publicación): La Comisión Verificadora emite informe, y la Subgerencia de Desarrollo Territorial expide resolución determinando el carácter gratuito u oneroso, aprobando el padrón definitivo y adjudicando cada lote (Anexo 4).
- Emisión del instrumento de formalización y remisión a SUNARP** (10 días hábiles): Se extiende la resolución de adjudicación y el título de propiedad simplificado y se remite a SUNARP para la inscripción.

Artículo 11°.- Formalización gratuita

La formalización es gratuita para los lotes de vivienda ocupados antes del 22 de marzo de 1996, con área igual o menor a 300 m², y que no se encuentren en los supuestos de onerosidad. No se cobran derechos de tramitación, y los costos registrales son asumidos por la Municipalidad con cargo a su presupuesto.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



Artículo 12°.- Formalización onerosa: determinación del precio y pago

Corresponde a los supuestos del artículo 8.2 del D.S. N° 006-2006-VIVIENDA:

- El precio es de S/. 1.00 por metro cuadrado hasta 300 m² para vivienda única.
- El exceso sobre 300 m² y los lotes comerciales, industriales o de doble propiedad se tasan al valor arancelario urbano del MVCS vigente.
- Pago al contado (con 10% de descuento) o crédito hasta 60 meses con interés del 10% anual, mediante cuotas fijas.
- La falta de pago de tres cuotas consecutivas genera la resolución de la adjudicación y la reversión del lote al Estado.

Artículo 13°.- Mérito suficiente para inscripción registral

La Resolución de Adjudicación y el instrumento de formalización, acompañados del plano perimétrico aprobado, el padrón definitivo y la constancia de pago (en caso oneroso), constituyen título suficiente para la inscripción de dominio a favor de cada adjudicatario, sin necesidad de escritura pública ni liquidación de impuesto de alcabala.

TÍTULO IV – PROCEDIMIENTO PARA URBANIZACIONES POPULARES Y ASOCIACIONES DE VIVIENDA EN PROPIEDAD ESTATAL

Artículo 14°.- Requisitos especiales

La organización representativa (Asociación de Vivienda, Cooperativa, etc.) debe presentar adicionalmente:

- a) Escritura pública de constitución, modificación de estatutos y certificado de vigencia de poder.
- b) Título de propiedad del predio matriz otorgado por quien no era titular registral.
- c) Padrón de asociados con indicación del lote adjudicado y antigüedad de la adjudicación.
- d) Acuerdo de asamblea general que apruebe la solicitud de formalización.
- e) Plano de trazado y lotización elaborado por la organización o por un profesional.

Artículo 15°.- Procedimiento

Se aplican las etapas del Título III. La resolución declarará la formalización a favor de la organización y de cada asociado calificado, ordenando la inscripción de los lotes a favor de cada beneficiario.

TÍTULO V – PROCEDIMIENTO PARA CENTROS POBLADOS EN PROPIEDAD ESTATAL

Artículo 16°.- Requisitos especiales

Los dirigentes de la organización representativa o, en su defecto, al menos el 40% de los ocupantes, deben presentar:

- a) Solicitud de formalización.
- b) Padrón inicial de ocupantes con indicación de cada lote (manzana, lote, área aproximada, nombre del ocupante y antigüedad declarada).



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



- c) Copias simples de los documentos que acrediten la posesión o escrituras imperfectas de cada ocupante.
- c) Declaración jurada de antigüedad de la ocupación del centro poblado en su conjunto (5 años o más).
- d) Croquis de ubicación general.
- e) Acuerdo de asamblea general que faculte a los dirigentes a solicitar la formalización.

Artículo 17°.- Etapas del procedimiento para centros poblados

- a) Calificación y diagnóstico (30 días hábiles)
- b) Elaboración de plano perimétrico y de trazado y lotización georreferenciado (30 días hábiles).
- c) Empadronamiento definitivo (45 días hábiles) lote por lote.
- d) Notificación a la SBN y publicación de aviso (15 días hábiles).
- e) Resolución de aprobación de planos y reconocimiento del centro poblado (15 días hábiles).
- e) Calificación individual de lotes (30 días hábiles) y emisión de instrumentos de formalización.
- f) Inscripción registral de la resolución de reconocimiento y de cada título individual.

TÍTULO VI – PROCEDIMIENTO INDIVIDUAL PARA LOTES EN PROPIEDAD ESTATAL

Artículo 18°.- Procedencia

Procede para lotes individuales ubicados en posesiones informales sobre propiedad estatal que ya hayan sido formalizadas (predio matriz inscrito a favor del Estado), siempre que el lote esté inscrito a favor de persona distinta a la entidad formalizadora y el poseedor no haya sido titulado previamente.

Artículo 19°.- Requisitos de la solicitud individual

El poseedor del lote presenta:

- a) Solicitud de formalización individual.
- b) Copia del DNI.
- c) Declaración jurada de posesión por el plazo legal (5 años en propiedad estatal).
- d) Pruebas de posesión según artículo 6° (mínimo dos medios).
- e) Copia de la partida registral del lote (si estuviera inscrito).
- f) Plano de ubicación del lote (croquis o levantamiento simple).
- g) Constancia de haber sido empadronado en el procedimiento integral o declaración de dos colindantes.

Artículo 20°.- Etapas del procedimiento individual

- h) Calificación (20 días hábiles).
- i) Inspección (10 días hábiles) con acta, toma de coordenadas y declaración de colindantes.
- j) Anotación preventiva (oficio a SUNARP dentro de los 5 días de aprobada la inspección).
- k) Notificación a la SBN y publicación (15 días hábiles). Plazo de oposición: 10 días hábiles.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



- l) Resolución declarando la formalización y emisión del instrumento (15 días hábiles).
- m) Inscripción registral.

TÍTULO VII – NULIDAD, REVISIÓN Y SANCIONES

Artículo 21°.- Nulidad de oficio

La Municipalidad, de oficio o a solicitud de parte, puede declarar la nulidad de la resolución de formalización cuando se acredite que fue emitida con base en documentos falsos, declaraciones juradas mendaces, simulación de actos jurídicos o error esencial en la valoración de las pruebas. Declarada la nulidad, se deja sin efecto la inscripción registral y el predio revierte al Estado.

Artículo 22°.- Sanciones por falsedad

La presentación de documentos falsos o declaraciones falsas constituye infracción administrativa grave, sancionable con:

- a) Multa de 1 a 5 UIT.
- b) Inhabilitación para solicitar nuevos procedimientos de formalización por 2 a 5 años.
- c) Denuncia penal por falsedad genérica (art. 428 del Código Penal) o usurpación (art. 202).

Artículo 23°.- Recursos administrativos

Contra la resolución que declara improcedente la formalización proceden los recursos de reconsideración (15 días hábiles) y apelación (15 días hábiles), resueltos por la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura en última instancia administrativa.

TÍTULO VIII – DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS

Primera Disposición Complementaria Final

La Subgerencia de Desarrollo Territorial, en un plazo no mayor de 30 días calendario, implementará los formatos estandarizados (Anexos 1 a 5) y los publicará en el portal institucional.

Segunda Disposición Complementaria Final

Facúltase al Alcalde para dictar disposiciones complementarias, aclaratorias o ampliatorias mediante Decreto de Alcaldía.

Tercera Disposición Complementaria Final

La Municipalidad Distrital de Pichari brindará asistencia técnica y capacitación para la correcta aplicación del procedimiento.

Cuarta Disposición Complementaria Final

La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano y en el portal institucional de la Municipalidad Distrital de Pichari (www.munipichari.gob.pe).



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



Quinta Disposición Complementaria Transitoria.

Los procedimientos de formalización en propiedad estatal iniciados antes de la vigencia de esta Ordenanza continuarán tramitándose conforme a la normativa anterior, salvo que el administrado opte por acogerse a la presente.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXOS

ANEXO 1: FORMULARIO DE SOLICITUD DE FORMALIZACIÓN EN PROPIEDAD ESTATAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

Subgerencia de Desarrollo Territorial

SOLICITO: Formalización de posesión informal en propiedad estatal

Señor Subgerente de Desarrollo Territorial:

Yo, _____, identificado con DNI N.º _____, en calidad de poseedor del predio ubicado en _____, distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, solicito acogerme al procedimiento de formalización de posesiones informales en propiedad estatal, regulado por la Ordenanza Municipal N.º 036-2026-MDP/A.

1. DATOS DEL PREDIO

Ubicación (manzana, lote, sector)	
Área (m²)	
Partida Registral (si la hubiera)	
Entidad estatal propietaria (SBN, GORE, etc.)	

2. DATOS DEL SOLICITANTE

Nombres y apellidos	
DNI	
Domicilio	
Teléfono / correo	
Antigüedad de posesión declarada (años)	

3. RELACIÓN DE DOCUMENTOS ADJUNTOS (marcar con X)

Documento	Adjunto
Copia de DNI	()
Copia de partida registral (o certificado de no inscripción)	()
Pruebas de posesión (especificar):	()
Declaración jurada de no ser arrendatario/comodatario	()
Plano de ubicación croquis	()
Padrón de colindantes (2)	()
Constancia de pago de derechos (si corresponde)	()



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



4. DECLARACIÓN JURADA

Declaro bajo juramento que la posesión ha sido pacífica, pública, continua y como propietario por el plazo legal, que no existe proceso judicial pendiente sobre el predio, y que no mantengo vínculo contractual con el Estado. Conozco que la falsedad de esta declaración genera nulidad del título y sanciones penales.

LUGAR Y FECHA: Pichari, _____ de _____ de 202__.



Firma del solicitante

DNI N.° _____





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO 2: PADRÓN PRELIMINAR DE OCUPANTES

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

Subgerencia de Desarrollo Territorial

PADRÓN PRELIMINAR DE OCUPANTES – FORMALIZACIÓN EN PROPIEDAD ESTATAL

PREDIO: _____

N.°	Manzana	Lote	Sector	Nombres	Apellido Paterno	Apellido Materno	DNI	Estado Civil	Antigüedad (años)	Firma o Huella
1										
2										
3										
4										
5										

DECLARACIÓN: Declaramos bajo juramento que la información contenida en el presente padrón corresponde a la verdad y que las firmas o huellas son auténticas.

LUGAR Y FECHA: Pichari, _____ de _____ de 202__.

Representante de los ocupantes

DNI N.° _____



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO 3: CROQUIS DE UBICACIÓN

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

CROQUIS DE UBICACIÓN DEL PREDIO

SOLICITANTE: _____

PREDIO: _____

UBICACIÓN: Manzana _____ Lote _____ Sector _____

DISTRITO: Pichari PROVINCIA: La Convención DEPARTAMENTO: Cusco

CROQUIS:

(El solicitante debe dibujar o adjuntar un croquis que muestre la ubicación del predio, con referencias a calles, vías o puntos de referencia cercanos, así como los linderos aproximados)

REFERENCIAS:

- Calle principal: _____
- Punto de referencia: _____
- Colindantes aproximados: _____

DECLARACIÓN: Declaro que el croquis adjunto corresponde a la ubicación real del predio.

Firma _____ del _____ solicitante o _____ representante
DNI N.° _____





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO 4: MODELO DE RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN EN PROPIEDAD ESTATAL

MUNICIPALIDAD

DISTRITAL

DE

PICHARI

RESOLUCIÓN MUNICIPAL N.° _____ -2026-MDP/GDTI-STD

Pichari, _____ de _____ de 202__.

VISTOS: El Expediente Administrativo N.° _____, el Informe de Diagnóstico Técnico Legal N.° _____, el Padrón Definitivo de Ocupantes de fecha _____, y la opinión favorable de la Oficina de Asesoría Jurídica;

CONSIDERANDO: (Se resumen los hechos y fundamentos)

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Adjudicar los lotes comprendidos en el predio ubicado en _____, distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, a favor de los ocupantes calificados que se detallan en el Padrón Definitivo de Ocupantes.

Artículo 2°. Determinar el carácter () gratuito / () oneroso de la adjudicación, conforme a lo establecido en los artículos 8 y 9 del Decreto Supremo N.° 006-2006-VIVIENDA.

Artículo 3°. Aprobar el Plano Perimétrico (PP) y el Plano de Trazado y Lotización (PTL) que se adjuntan como anexos.

Artículo 4°. Remitir copia certificada de la presente resolución, los planos y el padrón de adjudicatarios a la SUNARP para la inscripción correspondiente.

Artículo 5°. Notificar la presente resolución a los interesados, a la SBN y publicarla en el portal institucional.

Regístrese, comuníquese y cúmplase.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO 5: ACTA DE INSPECCIÓN DE CAMPO

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

ACTA DE INSPECCIÓN DE CAMPO – FORMALIZACIÓN EN PROPIEDAD ESTATAL

A los _____ días del mes de _____ de 202__, siendo las _____ horas, los profesionales abajo firmantes, integrantes de la Brigada de Formalización de la Subgerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de Pichari, nos constituimos en el predio ubicado en _____, con la finalidad de ejecutar la inspección de campo para el procedimiento de formalización en propiedad estatal.

1. DATOS DEL PREDIO

Solicitante	
Ubicación (manzana, lote, sector)	
Área declarada (m ²)	
Coordenadas UTM (WGS84)	

2. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

Descripción Física	
() Construido () En construcción () Vacío () Abandonado	
Material predominante: () Ladrillo () Adobe () Estera/Triplay () Otros	
Uso actual: () Vivienda () Comercio () Vivienda-Comercio () Otros	

3. SERVICIOS BÁSICOS

Servicio	SÍ	NO
Agua		
Desagüe		
Electricidad		
Teléfono/Internet		

4. REGISTRO FOTOGRÁFICO: (Adjuntar)

5. OBSERVACIONES: _____

6. FIRMA DE LA BRIGADA

ESPECIALISTA TÉCNICO

ESPECIALISTA LEGAL

Nombres: _____

Nombres: _____



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ESPECIALISTA TÉCNICO

ESPECIALISTA LEGAL

DNI: _____

DNI: _____

Firma: _____

Firma: _____

FECHA: ____ / ____ / ____

