



# 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° 011-2026-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° 06-2026-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, el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, reconoce a los gobiernos locales como entidades básicas de la organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en los asuntos públicos, con autonomía para ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración;

Que, el artículo 73° de la Ley N° 27972 establece que las municipalidades, en materia de acondicionamiento territorial y ordenamiento jurídico de la propiedad, son competentes para regular y pronunciarse sobre los procesos de titulación de posesiones informales, conforme a la normativa especial de la materia;

Que, la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, en su artículo 11°, establece que el reglamento de la presente ley fija los procedimientos para la formalización de centros poblados, entre otros;

Que, el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, en su Subcapítulo 2 del Capítulo 2 del Título IV, regula el proceso de formalización de Centros Poblados, estableciendo que en su etapa integral como individual, serán de aplicación



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



las disposiciones contenidas en dicho capítulo y supletoriamente el Decreto Supremo N° 013-99-MTC;

Que, el artículo 15 del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA señala que para la elaboración del plano perimétrico y del plano de trazado y lotización del centro poblado deberá considerarse reflejar los usos y costumbres de cada localidad, así como comprender a los lotes individuales adquiridos por terceros, aun cuando estuvieren inscritos en el Registro de Predios;

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, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, establecen que la formalización de predios ubicados en Centros Poblados se rige por lo establecido en el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687;

Que, el distrito de Pichari, ubicado en el Valle de los Ríos Apurímac, Ene y Mantaro (VRAEM), presenta una alta concentración de centros poblados que, por motivos históricos, sociales y económicos, carecen de saneamiento físico-legal, lo cual impide el acceso de sus habitantes a la seguridad jurídica de la propiedad, a los servicios básicos formales y a los programas sociales de vivienda;

Que, mediante Informe Legal N° 06-2026-Abog. CAOP, de fecha 06 de julio de 2026, el contratista responsable del servicio remitió el "Sustento Legal y Técnico para la Aprobación de la Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento de Formalización de Centros Poblados en el Distrito de Pichari", 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 concluye que la propuesta normativa se encuentra sustentada en el marco constitucional y legal vigente, constituyendo un instrumento de gestión que establece un procedimiento administrativo claro, uniforme y transparente para la formalización de centros poblados, fortaleciendo el ejercicio de las competencias municipales en materia de desarrollo urbano y saneamiento físico-legal. Asimismo, se determina que su aprobación garantiza la observancia de los principios de legalidad, debido procedimiento, seguridad jurídica, eficacia, celeridad y predictibilidad previstos en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, contribuyendo a una gestión eficiente 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, remitió el proyecto de "Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento de Formalización de Centros Poblados en el Distrito de Pichari", señalando que la propuesta tiene por objeto establecer un procedimiento administrativo uniforme para el saneamiento físico-legal y la formalización de los centros poblados ubicados dentro de la jurisdicción distrital, a fin de fortalecer la seguridad jurídica, garantizar una actuación administrativa eficiente y brindar predictibilidad a los administrados. En ese sentido, solicita que el proyecto sea sometido a la evaluación técnica y legal correspondiente y, de resultar procedente, elevado al Concejo Municipal para su debate y aprobación, conforme a las competencias y atribuciones conferidas por la Ley N° 27972, 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° 065-2026-MDP/SGDT-JLVC-ECUL, de fecha 10 de julio de 2026, el Especialista en Control Urbano y Licencias informa que, en el marco del Proyecto de Inversión con Código Único de Inversiones (CUI) N.° 2616323, se ha elaborado el proyecto de "Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento de Formalización de Centros Poblados en el Distrito de Pichari", cuya finalidad es establecer un procedimiento administrativo uniforme para la formalización de centros poblados, fortaleciendo la seguridad jurídica, el saneamiento físico-legal y la gestión catastral municipal. En tal sentido, emite opinión favorable y solicita que la propuesta sea elevada al Concejo Municipal para su evaluación y aprobación, conforme a las competencias previstas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

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 del proyecto de Ordenanza Municipal, para ser aprobado en concejo municipal;

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 de Formalización de Centros Poblados en el Distrito de Pichari", solicitando que sea sometido a la evaluación técnica y legal correspondiente y, de resultar procedente, elevado al Concejo Municipal para su debate y aprobación, conforme a las competencias establecidas en la Ley N° 27972, 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 evaluar el proyecto de "Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento de Formalización de Centros Poblados en el Distrito de Pichari" y verificar su compatibilidad con el marco normativo vigente, 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 por 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 aplicables, concluye que la propuesta se encuentra jurídicamente sustentada, es compatible con el ordenamiento jurídico vigente y se enmarca dentro de las competencias constitucionales y legales de los gobiernos locales para regular procedimientos administrativos vinculados al saneamiento físico-legal y la formalización de centros poblados; en consecuencia, emite opinión legal favorable para su aprobación por el Concejo Municipal;

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 DE FORMALIZACIÓN DE CENTROS POBLADOS EN EL DISTRITO DE PICHARI"**, cuyo objeto es regular el procedimiento administrativo de formalización de centros poblados ubicados en el distrito de Pichari, estableciendo los requisitos, plazos, etapas, responsables y mecanismos de control, con la finalidad de reconocer, acreditar e inscribir en el Registro de Predios el derecho de propiedad de los ocupantes de centros poblados, conforme a la Ley N° 28687 y su Reglamento, la Ley N° 31056 y demás normas complementarias;

Que, la aprobación de la "Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento de Formalización de Centros Poblados en el Distrito de Pichari" constituye una medida de interés público y necesidad institucional, por cuanto permitirá a la Municipalidad Distrital de Pichari contar con un instrumento normativo que regule de manera uniforme, objetiva y transparente las



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



actuaciones administrativas vinculadas al saneamiento físico-legal y a la formalización de centros poblados, garantizando el ejercicio de las competencias conferidas a los gobiernos locales por la Constitución Política del Perú, la Ley N° 27972, la Ley N° 28687 y su Reglamento, así como por la Ley N° 31056 y demás normas concordantes;

Que, asimismo, la implementación de la citada Ordenanza contribuirá a fortalecer la seguridad jurídica sobre la propiedad predial, promover el acceso de la población a la titulación formal, facilitar la inscripción registral de los predios, optimizar la gestión del catastro municipal, consolidar el ordenamiento territorial y urbano del distrito y generar las condiciones necesarias para el acceso de la población a los servicios públicos, programas de vivienda e inversiones públicas y privadas. En tal sentido, la propuesta normativa responde al interés general de la población del distrito de Pichari y constituye un instrumento indispensable para reducir la informalidad, garantizar una gestión administrativa eficiente y asegurar el cumplimiento de los principios de legalidad, eficacia, seguridad jurídica, predictibilidad y debido procedimiento previstos en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, en consecuencia, habiéndose verificado que el proyecto de Ordenanza cuenta con sustento técnico y legal, ha sido emitido en el ejercicio de las competencias normativas de la Municipalidad Distrital de Pichari y resulta compatible con el ordenamiento jurídico vigente, corresponde al Concejo Municipal, en ejercicio de la potestad normativa prevista en los artículos 9 y 40 de la Ley N° 27972, aprobar la "Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento de Formalización de Centros Poblados en el Distrito de Pichari", por constituir una herramienta esencial para el desarrollo urbano ordenado, la seguridad jurídica y el fortalecimiento de la gestión territorial del distrito;

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 DE FORMALIZACIÓN DE CENTROS POBLADOS.

**ARTÍCULO PRIMERO:** APROBAR, la "ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACIÓN DE CENTROS POBLADOS EN EL DISTRITO DE PICHARI", la misma que forma parte integrante de la presente Ordenanza y consta de seis (VI) Títulos, treinta (30) artículos, 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](http://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](http://WWW.peru.gob.pe)).

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

CC.  
GM  
G ASHÁNINCA



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI  
LA CONVENCION - CUSCO

Mg. Hernán 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 DE FORMALIZACIÓN DE CENTROS POBLADOS

### TÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1°.- Objeto

La presente Ordenanza tiene por objeto regular el procedimiento administrativo de **formalización de centros poblados** ubicados en el distrito de Pichari, estableciendo los requisitos, plazos, etapas, responsables y mecanismos de control, con la finalidad de reconocer, acreditar e inscribir en el Registro de Predios el derecho de propiedad de los ocupantes de centros poblados, conforme a la Ley N.° 28687 y su Reglamento, la Ley N.° 31056 y demás normas complementarias.

#### Artículo 2°.- Finalidad

La presente Ordenanza tiene por finalidad:

- Garantizar el derecho a la propiedad predial de los ocupantes de centros poblados.
- Establecer procedimientos claros, requisitos únicos y plazos razonables para la formalización.
- Eliminar barreras burocráticas ilegales y garantizar la predictibilidad en la tramitación.
- Coordinar con la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) para la inscripción de los actos administrativos.

#### Artículo 3°.- Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza es de aplicación obligatoria para:

- La Subgerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de Pichari, como órgano competente para la tramitación y resolución.
- La Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, como órgano supervisor.
- Las personas naturales o jurídicas que sean ocupantes de centros poblados en el distrito de Pichari.

#### Artículo 4°.- Definiciones

Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por:

**Centro poblado:** Aquellos lugares del territorio nacional, con fines urbanos, identificados con un nombre, conformado por un conjunto de viviendas habitadas con ánimo de permanencia, destinados principalmente a vivienda, vivienda-comercio, casa huerta u otro similar, cuyos pobladores cuenten con documentos que acrediten su posesión o con escrituras imperfectas u otros títulos de propiedad que no hayan sido inscritos en el Registro y/o presenten deficiencias que impidan dicha inscripción.

**Escritura imperfecta:** Instrumento público emitido por el Juez de Paz Letrado, conforme a lo establecido por el artículo 58 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

**Formalización integral:** Procedimiento mediante el cual se reconoce y se inscribe el centro poblado en su conjunto, incluyendo el predio matriz, las vías, las áreas de equipamiento y los lotes individuales.



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



**Formalización individual:** Procedimiento mediante el cual se emite el instrumento de formalización a favor de cada ocupante de un lote dentro del centro poblado, una vez culminada la formalización integral.

## Artículo 5°.- Principios aplicables

El procedimiento se rige por los principios de legalidad, celeridad, simplificación administrativa, verdad material, predictibilidad, gratuidad preferente, mérito suficiente y debido procedimiento, conforme a la Ley N.º 27444, y por los principios establecidos en el artículo 5 de la Ordenanza Municipal N.º 031-2026-MDP/A.

## Artículo 6°.- Autoridad competente

La Subgerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de Pichari es la autoridad municipal competente para conocer, tramitar y resolver los procedimientos de formalización de centros poblados. La Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura ejerce funciones de supervisión y control de calidad. La Oficina de Asesoría Jurídica interviene en la legalización de los actos. La Comisión Verificadora (COVEFOR) supervisa el empadronamiento y resuelve conflictos de posesión.

## TÍTULO II – REQUISITOS Y PLAZOS

### Artículo 7°.- Requisitos de la solicitud para la formalización integral

Para iniciar el procedimiento de formalización integral de un centro poblado, los dirigentes de la organización representativa (comité directivo, asociación de vivienda) o, en su defecto, al menos el 40% de los ocupantes, deben presentar a la Subgerencia de Desarrollo Territorial los siguientes documentos:

- Solicitud de formalización, suscrita por los dirigentes o por al menos el 40% de los ocupantes, conforme al formato aprobado en el Anexo N.º 1 de la presente Ordenanza.
- Copia simple del Documento Nacional de Identidad del solicitante o representante legal, y de cada uno de los integrantes del padrón inicial.
- Padrón inicial de ocupantes con indicación de cada lote (manzana, lote, área aproximada, nombre del ocupante y antigüedad declarada), conforme al Anexo N.º 2.
- Copias simples de los documentos que acrediten la posesión o escrituras imperfectas de cada ocupante (si las hubiera).
- Declaración jurada de antigüedad de la ocupación del centro poblado en su conjunto (10 años o más), suscrita por los dirigentes, conforme al Anexo N.º 3.
- Croquis de ubicación general, con referencia a vías principales y predios colindantes.
- Acuerdo de asamblea general que faculte a los dirigentes a solicitar la formalización (si existe organización con personería jurídica).

### Artículo 8°.- Plazos máximos del procedimiento

El procedimiento de formalización de centros poblados deberá resolverse en un plazo máximo de **ciento ochenta (180) días hábiles**, computados desde la presentación de la solicitud debidamente subsanada, conforme al siguiente detalle:

| Etapas                                             | Plazo máximo    |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| Calificación formal y requerimiento de subsanación | 15 días hábiles |



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



|                                                              |                 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| Subsanación por los administrados                            | 20 días hábiles |
| Diagnóstico técnico-legal                                    | 30 días hábiles |
| Empadronamiento definitivo                                   | 45 días hábiles |
| Elaboración de planos (PP y PTL)                             | 30 días hábiles |
| Notificación y publicación                                   | 15 días hábiles |
| Resolución de aprobación de planos y reconocimiento          | 15 días hábiles |
| Calificación individual de lotes                             | 30 días hábiles |
| Emisión de instrumentos de formalización y remisión a SUNARP | 10 días hábiles |

## Artículo 9°.- Improcedencia y suspensión

El procedimiento se declarará improcedente cuando:

- El centro poblado no cumpla con la definición establecida en el artículo 4° de la presente Ordenanza.
- La ocupación no acredite la antigüedad requerida (10 años o más).
- El predio esté ubicado en zona de muy alto riesgo no mitigable (conforme a D.S. N.º 020-2019-VIVIENDA y R.M. N.º 020-2020-VIVIENDA).
- El predio se superponga con áreas naturales protegidas, zonas arqueológicas, terrenos de defensa nacional o áreas de equipamiento urbano.
- Exista sentencia judicial firme que declare la invalidez de la ocupación.

El procedimiento se suspenderá cuando se acredite la existencia de un proceso judicial pendiente sobre el predio, hasta la resolución judicial firme.

## TÍTULO III – ETAPAS Y RESPONSABILIDADES

### Artículo 10°.- Primera etapa: Calificación formal

Dentro de los 15 días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, la Subgerencia de Desarrollo Territorial verifica el cumplimiento de los requisitos del artículo 7°. De existir omisiones, se notifica a los solicitantes para que subsanen en un plazo máximo de 20 días hábiles. Si no subsanan, se declara el abandono y se archiva el expediente.

La calificación formal incluye la verificación de la no superposición con áreas naturales protegidas, zonas arqueológicas o áreas de alto riesgo.

### Artículo 11°.- Segunda etapa: Diagnóstico técnico-legal

En un plazo máximo de 30 días hábiles, la brigada de formalización (conformada por un especialista técnico y un especialista legal) realiza las siguientes acciones:



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



a) Verifica la antigüedad de ocupación del centro poblado en su conjunto mediante fotografías aéreas o satelitales, documentos de la organización, actas de asambleas antiguas, y otros medios probatorios.

b) Evalúa el nivel de consolidación (porcentaje de edificaciones permanentes) y la existencia de servicios públicos (agua, desagüe, electrificación, pistas, veredas).

c) Identifica posibles zonas de riesgo, superposiciones con otras propiedades, áreas de equipamiento y fajas marginales.

d) Elabora el Informe de Diagnóstico Técnico-Legal, determinando la procedencia del procedimiento.

## Artículo 12°.- Tercera etapa: Empadronamiento definitivo

En un plazo máximo de 45 días hábiles, se realiza:

a) Levantamiento lote por lote, con recopilación de pruebas de posesión de cada ocupante, conforme a las pruebas admisibles del artículo 13°.

b) Toma de coordenadas UTM (datum WGS84) con equipo GPS diferencial o de precisión, y elaboración de base gráfica preliminar.

c) Identificación de cada lote (manzana, lote, área, uso, nivel de consolidación).

d) Elaboración del Padrón Definitivo de ocupantes calificados, el cual deberá ser suscrito por la Comisión Verificadora (COVEFOR).

## Artículo 13°.- Pruebas de posesión admisibles

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

a) Declaración jurada de al menos 3 vecinos del mismo centro poblado, con identificación y firma legalizada (o huella digital), que den fe de la posesión pública y continua. b) Recibos de pago de servicios de agua, luz, telefonía o internet (aunque

b) no estén a nombre del poseedor).

c) Constancia de posesión expedida por la organización social base (Comité de Vaso de Leche, Club de Madres, Junta Vecinal, Asociación de Vivienda) registrada ante la Municipalidad.

d) Certificado domiciliario expedido por la Policía Nacional del Perú, Juez de Paz o Notario Público.

e) Contrato de compraventa, cesión de derechos, constancia de pago de cuotas, o cualquier documento privado con firma legalizada que acredite la transferencia de la posesión.

f) Constancia de pago de impuesto predial o arbitrios municipales (aunque no esté a nombre del poseedor).

g) Fotografías del lote que muestren la vivienda y antigüedad aparente, acompañadas de declaración jurada.

h) Escritura imperfecta emitida por Juez de Paz Letrado.

i) Cualquier otro medio probatorio que permita verosíblemente acreditar la posesión en las condiciones exigidas.



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



## Artículo 14°.- Cuarta etapa: Elaboración de planos

En un plazo máximo de 30 días hábiles, se elaboran:

- Plano Perimétrico georreferenciado (WGS84) del centro poblado, con indicación de las coordenadas UTM de los vértices.
- Plano de Trazado y Lotización georreferenciado, que incluya manzanas, lotes, vías, áreas de equipamiento y áreas de riesgo identificadas, reflejando los usos y costumbres de la localidad.
- Memoria descriptiva de la lotización.

Los planos deberán ser visados por profesional registrado en la Municipalidad o por COFOPRI.

## Artículo 15°.- Quinta etapa: Notificación y publicación

En un plazo máximo de 15 días hábiles, se notifica:

- A los propietarios registrales (si los hubiera) mediante cédula personal o carta notarial.
- Se publica aviso resumen en el diario oficial El Peruano y en el portal institucional de la Municipalidad por una vez.

El plazo de oposición es de 10 días hábiles contados desde la última publicación o notificación.

## Artículo 16°.- Sexta etapa: Resolución de aprobación de planos y reconocimiento

Dentro de los 15 días hábiles siguientes a la última publicación o vencido el plazo de oposición sin que se hayan formulado oposiciones fundadas, la Subgerencia de Desarrollo Territorial, con informe de la Comisión Verificadora (COVEFOR), emite la Resolución que:

- Aprueba el Plano Perimétrico y el Plano de Trazado y Lotización.
- Reconoce el centro poblado y su denominación.
- Aprueba el Padrón Definitivo de ocupantes calificados.
- Dispone la inscripción de la resolución y los planos en el Registro de Predios.

## Artículo 17°.- Séptima etapa: Calificación individual de lotes

En un plazo máximo de 30 días hábiles, se realiza la calificación individual de cada lote, conforme a lo siguiente:

- Se verifica que cada ocupante cumpla con los requisitos de posesión (10 años o más) o cuenta con escritura imperfecta u otro título de propiedad.
- Si durante la calificación individual se detectan escrituras imperfectas o documentos de fecha cierta que transfieran propiedad y que cumplan el plazo de prescripción, se emite el instrumento de formalización directamente a favor del titular, sus herederos o el actual poseedor.
- Se elabora el Padrón Final de titulares aptos.

## Artículo 18°.- Octava etapa: Emisión de instrumentos de formalización y remisión a SUNARP

En un plazo máximo de 10 días hábiles, se extiende el instrumento de formalización a favor de cada ocupante calificado (conforme al Anexo N.º 5 de la presente Ordenanza), y se remite a SUNARP para la inscripción de la resolución de reconocimiento y de cada título individual.



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



## TÍTULO IV – GRATUIDAD Y COSTOS

### Artículo 19°.- Gratuidad y costos

- a) La titulación de lotes de vivienda en centros poblados es gratuita (no se pagan derechos de tramitación ni tasación).
- b) Los lotes comerciales pagan un costo de formalización fijado por ordenanza provincial, que no excede el 50% de una UIT.
- c) Los costos registrales son asumidos por la Municipalidad con cargo a su presupuesto, conforme a la Ley N° 31056.
- d) El presente procedimiento no es de aplicación para los mercados públicos informales, los cuales se rigen por su normativa especial.

### Artículo 20°.- Tratamiento de lotes vacíos y no calificados

lotes que al final del empadronamiento se determinen vacíos, o cuyos ocupantes no acrediten la antigüedad requerida, serán declarados de libre disponibilidad y podrán ser adjudicados posteriormente mediante procedimiento de venta directa o subasta pública, conforme a la Décimo Séptima Disposición del D.S. N° 006-2006-VIVIENDA.

## TÍTULO V – ANOTACIÓN PREVENTIVA, INSCRIPCIÓN Y RECURSOS

### Artículo 21°.- Anotación preventiva durante el procedimiento

Dentro de los 5 días hábiles de aprobado el empadronamiento, la Municipalidad oficiará a SUNARP solicitando la anotación preventiva del procedimiento de formalización sobre la partida del predio matriz (si estuviera inscrita). La anotación tendrá vigencia por dos años, renovable automáticamente hasta la inscripción definitiva.

### Artículo 22°.- Mérito suficiente para inscripción registral

La Resolución de aprobación de planos y reconocimiento del centro poblado, y los instrumentos de formalización individuales, acompañados de los planos aprobados y el padrón definitivo, constituyen título suficiente para la inscripción registral, sin necesidad de escritura pública ni liquidación de impuesto de alcabala. El registrador no podrá exigir documentos adicionales, bajo responsabilidad.

### Artículo 23°.- Recursos administrativos

Contra las resoluciones emitidas en el procedimiento proceden los recursos de reconsideración y apelación conforme al TUO de la Ley N.° 27444. El plazo para interponerlos es de 15 días hábiles. La apelación se resuelve en segunda instancia por la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, en un plazo máximo de 30 días hábiles.

## TÍTULO VI – DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES

### Artículo 24°.- Incentivos a la formalización

La Municipalidad podrá establecer los siguientes incentivos:



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



- a) Asistencia técnica gratuita en la elaboración de planos para centros poblados de bajos recursos.
- b) Priorización en la ejecución de obras de servicios públicos en áreas formalizadas.

## Artículo 25°.- Sanciones

La presentación de documentación falsa o declaraciones juradas mendaces constituye infracción administrativa grave, sancionable con:

- a) Multa de 1 a 5 UIT.
- b) Inhabilitación del infractor para solicitar nuevos procedimientos de formalización por un periodo de 2 a 5 años.
- c) Denuncia penal por falsedad genérica (artículo 428 del Código Penal).

## Artículo 26°.- Actualización del TUPA

Dispóngase que la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, a través de la Subgerencia de Desarrollo Territorial, realice las acciones necesarias para incorporar en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Municipalidad Distrital de Pichari, el procedimiento de formalización de centros poblados, sus requisitos, plazos y costos administrativos, en un plazo máximo de 60 días calendario.

## Artículo 27°.- Publicación y vigencia

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](http://www.munipichari.gob.pe)), conforme al artículo 44° de la Ley N.º 27972.

## Artículo 28°.- Derogatoria

Deróguense todas las disposiciones municipales de igual o menor jerarquía que se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.

## Artículo 29°.- Facultad reglamentaria

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

## Artículo 30°.- Encargo de implementación

Encárguese a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura y a la Subgerencia de Desarrollo Territorial la implementación progresiva, ejecución y supervisión de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, debiendo remitir a la Gerencia Municipal un informe semestral sobre la cantidad de solicitudes recibidas, resueltas e inscritas.



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



## DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

### ANEXOS

#### ANEXO N° 1 – FORMATO DE SOLICITUD DE FORMALIZACIÓN DE CENTRO POBLADO

##### MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

#### SOLICITUD DE FORMALIZACIÓN DE CENTRO POBLADO

Señor Subgerente de Desarrollo Territorial:

Los suscritos, abajo firmantes, en representación del centro poblado denominado " \_\_\_\_\_ ", ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, señalando domicilio común en \_\_\_\_\_, teléfono N.º \_\_\_\_\_, correo electrónico \_\_\_\_\_, al amparo de la Ordenanza Municipal N.º 033-2026-MDP/A y del Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA, **SOLICITAMOS** la formalización del centro poblado que ocupamos, de acuerdo a la información y documentación que a continuación se detallan:

#### 1. IDENTIFICACIÓN DEL CENTRO POBLADO

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| Denominación del Centro Poblado |               |
| Sector / Zona                   |               |
| Número de Manzanas              |               |
| Número de Lotes                 |               |
| Área aproximada (m²)            |               |
| Distrito                        | Pichari       |
| Provincia                       | La Convención |
| Departamento                    | Cusco         |

#### 2. DATOS DE LOS SOLICITANTES Y REPRESENTANTES

| N.º | Nombres y Apellidos | DNI | Cargo | Domicilio |
|-----|---------------------|-----|-------|-----------|
| 1   |                     |     |       |           |
| 2   |                     |     |       |           |
| 3   |                     |     |       |           |

#### 3. DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA (marcar con X)

| Documento                                      | Adjunto |
|------------------------------------------------|---------|
| Copia de DNI de los representantes             | ( )     |
| Padrón inicial de ocupantes (Anexo N.º 2)      | ( )     |
| Declaración jurada de antigüedad (Anexo N.º 3) | ( )     |



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| Croquis de ubicación general            | ( ) |
| Acuerdo de asamblea general (si existe) | ( ) |
| Otros (especificar):                    | ( ) |

LUGAR Y FECHA: Pichari, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_.

Firma del Representante 1

DNI N.° \_\_\_\_\_

Firma del Representante 2

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 N° 2 – PADRÓN INICIAL DE OCUPANTES

### MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

#### PADRÓN INICIAL DE OCUPANTES

#### FORMALIZACIÓN DE CENTRO POBLADO

Centro

Poblado:

Distrito:

Pichari

Provincia:

La

Convención

Departamento: Cusco

| N.<br>º | Manzan<br>a | Lot<br>e | Nombr<br>es | Apellid<br>o<br>Patern<br>o | Apellid<br>o<br>Matern<br>o | DN<br>I | Estad<br>o Civil | Antigüed<br>ad<br>declarada<br>(años) | Activida<br>d<br>Principa<br>l | Documen<br>to de<br>Posesión<br>(tipo) | Firm<br>a |
|---------|-------------|----------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|---------|------------------|---------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|-----------|
| 1       |             |          |             |                             |                             |         |                  |                                       |                                |                                        |           |
| 2       |             |          |             |                             |                             |         |                  |                                       |                                |                                        |           |
| ...     |             |          |             |                             |                             |         |                  |                                       |                                |                                        |           |

Declaramos bajo juramento que la información contenida en el presente documento corresponde a la verdad.

LUGAR Y FECHA: Pichari, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_.

Firma \_\_\_\_\_ del  
DNI N.º \_\_\_\_\_

Representante 1

Firma \_\_\_\_\_ del  
DNI N.º \_\_\_\_\_

Representante 2



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



## ANEXO N.º 3 – DECLARACIÓN JURADA DE ANTIGÜEDAD DEL CENTRO POBLADO

### MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

#### DECLARACIÓN JURADA DE ANTIGÜEDAD DEL CENTRO POBLADO FORMALIZACIÓN DE CENTRO POBLADO

Yo, \_\_\_\_\_, identificado con DNI N.º \_\_\_\_\_, en mi calidad de representante del centro poblado denominado " \_\_\_\_\_", ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, **DECLARO BAJO JURAMENTO** lo siguiente:

**PRIMERO.-** Que el centro poblado \_\_\_\_\_ tiene una antigüedad de ocupación de \_\_\_\_\_ años (**diez años o más**), contados desde la fecha de su fundación o consolidación.

**SEGUNDO.-** Que la ocupación del centro poblado ha sido **continua, pacífica, pública y con ánimo de permanencia** desde su origen.

**TERCERO.-** Que no existe proceso judicial o administrativo pendiente sobre el predio matriz del centro poblado.

**CUARTO.-** Que los documentos que presento son auténticos y corresponden a la realidad.

**QUINTO.-** Conozco que la presentación de documentación falsa o información mendaz constituye infracción administrativa grave, sancionable con multa, inhabilitación y denuncia penal, conforme a la Ordenanza Municipal N.º 033-2026-MDP/A.

**LUGAR Y FECHA:** Pichari, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_.

**Firma del declarante**

DNI N.º \_\_\_\_\_

(En caso de copropietarios, cada uno debe suscribir)



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



## ANEXO N.º 4 – FORMATO DE RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE PLANOS Y RECONOCIMIENTO

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

Subgerencia de Desarrollo Territorial

RESOLUCIÓN DE SUBGERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL N.º \_\_\_\_\_ -2026-MDP/GDTI-STD

Pichari, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_.



**VISTOS:** El Expediente Administrativo N.º \_\_\_\_\_, la solicitud de formalización presentada por los representantes del centro poblado " \_\_\_\_\_", el Informe de Diagnóstico Técnico-Legal N.º \_\_\_\_\_, el Padrón Definitivo de Ocupantes aprobado, el Plano Perimétrico y de Trazado y Lotización visados, y el Informe de la Comisión Verificadora (COVEFOR);

### CONSIDERANDO:

Que, mediante Ordenanza Municipal N.º 033-2026-MDP/A se aprobó el procedimiento de formalización de centros poblados en el distrito de Pichari;

Que, se ha cumplido con las etapas de calificación formal, diagnóstico técnico-legal, empadronamiento definitivo, elaboración de planos, notificaciones y publicación, sin que se hayan formulado oposiciones fundadas dentro del plazo legal;

Que, los ocupantes del Padrón Definitivo han acreditado la posesión por el plazo legal y cumplen con los requisitos establecidos en la Ordenanza Municipal N.º 033-2026-MDP/A;

Que, los planos presentados reflejan los usos y costumbres de la localidad, conforme al artículo 15 del Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA;

### SE RESUELVE:

**Artículo 1º.- APROBAR** el Plano Perimétrico y el Plano de Trazado y Lotización del centro poblado " \_\_\_\_\_", ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, visados por profesional competente, los mismos que forman parte integrante de la presente Resolución.

**Artículo 2º.- RECONOCER** al centro poblado " \_\_\_\_\_", con las características y delimitación establecidas en los planos aprobados.

**Artículo 3º.- APROBAR** el Padrón Definitivo de ocupantes calificados, que consta de \_\_\_\_\_ lotes, el mismo que forma parte integrante de la presente Resolución.

**Artículo 4º.- DISPONER** que la Subgerencia de Desarrollo Territorial remita copia certificada de la presente Resolución, los planos aprobados y el Padrón Definitivo a la SUNARP, para la inscripción registral del centro poblado.

**Artículo 5º.- DISPONER** que, una vez inscrita la presente Resolución, se proceda a la calificación individual de cada lote y a la emisión de los instrumentos de formalización a favor de cada ocupante calificado.

**Artículo 6º.- NOTIFICAR** la presente Resolución a los representantes del centro poblado y publicarla en el portal institucional de la Municipalidad.

**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 N.º 5 – FORMATO DE TÍTULO DE PROPIEDAD – CENTRO POBLADO

### MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

TÍTULO DE PROPIEDAD N.º \_\_\_\_\_ -2026-MDP/GDTI-STD  
FORMALIZACIÓN DE CENTRO POBLADO



La Municipalidad Distrital de Pichari, representada por su Alcalde don/doña \_\_\_\_\_, identificado/a con D.N.I. N.º \_\_\_\_\_, en aplicación de la Ordenanza Municipal N.º 033-2026-MDP/A y del Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA, otorga el presente **TÍTULO DE PROPIEDAD** en favor de:

\_\_\_\_\_, identificado/a con DNI N.º \_\_\_\_\_

a quien en adelante se le denominará "EL/LA TITULAR", en los términos y condiciones siguientes:

#### PRIMERO



Es materia del presente TÍTULO DE PROPIEDAD el LOTE \_\_\_\_\_ de la MANZANA \_\_\_\_\_, ubicado en el centro poblado "\_\_\_\_\_", distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco; con un área total de \_\_\_\_\_ m², cuyos linderos y medidas perimétricas son los siguientes:

Frente: \_\_\_\_\_

Derecha: \_\_\_\_\_

Izquierda: \_\_\_\_\_

Fondo: \_\_\_\_\_

Conforme consta en el Plano de Trazado y Lotización aprobado por Resolución de Subgerencia de Desarrollo Territorial N.º \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, inscrito en la Partida Registral N.º \_\_\_\_\_.

#### SEGUNDO

La presente transferencia se otorga a título gratuito, de conformidad con el artículo 19 de la Ordenanza Municipal N.º 033-2026-MDP/A, por tratarse de un lote de vivienda en centro poblado.

#### TERCERO

La presente transferencia es **ad corpus**, por lo que comprende todo lo que de hecho o de derecho corresponde al lote de terreno materia de la adjudicación.

#### CUARTO

El presente TÍTULO DE PROPIEDAD constituye mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

Fecha: Pichari, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_.



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



TITULAR O REPRESENTANTE

ALCALDE

Municipalidad Distrital de Pichari

INSCRITO EL DOMINIO EN LA PARTIDA N.° \_\_\_\_\_ DEL REGISTRO DE PREDIOS

