



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° 08-2026-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° 02-2026-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, Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, y

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú establece que las municipalidades son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; disposición que, al disponer textualmente que "Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia (...)", constituye el pilar constitucional que faculta a las municipalidades para dictar normas y regular los procedimientos administrativos necesarios para la gestión de su territorio, incluyendo aquellos orientados a la formalización de la propiedad y la resolución de conflictos posesorios, por lo que en ejercicio de esta autonomía, la municipalidad distrital de Pichari se encuentra habilitada para aprobar la presente ordenanza;

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 concordancia con el mandato constitucional, el artículo 73° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, dispone de manera expresa que las competencias municipales incluyen: "Reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de posesiones informales". Esta disposición legal atribuye a las municipalidades una función esencial en la solución de la problemática de la propiedad informal, al encargarles no solo el reconocimiento de las posesiones, sino también los procesos de verificación y titulación que culminan en el saneamiento físico legal. De esta manera, el ordenamiento orgánico municipal refuerza el rol de los gobiernos locales como entes rectores de la formalización predial en sus respectivas jurisdicciones;

Que, el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, crea la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI y establece el marco normativo inicial para la formalización de la propiedad informal a nivel nacional. En su articulado, este decreto legislativo sienta las bases para que las entidades competentes, entre ellas las municipalidades, puedan desarrollar programas y procedimientos de formalización, incluyendo la declaración administrativa de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio a favor de los poseedores informales que cumplan con los requisitos establecidos;

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: "de preferente



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



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". Asimismo, esta ley establece en su artículo 4.1 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". Esta disposición traslada a las municipalidades provinciales, y por delegación funcional a las distritales, la facultad de declarar administrativamente la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, constituyendo el eje normativo que viabiliza la intervención municipal directa en los procesos de formalización;

Que, el Decreto Supremo N.° 006-2006-VIVIENDA, Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, desarrolla en sus artículos 32° a 36° los procedimientos de prescripción adquisitiva administrativa, estableciendo los criterios de calificación, los requisitos de posesión, los plazos, las etapas procesales y los responsables de cada actuación. Este cuerpo normativo reglamentario resulta de aplicación obligatoria para las municipalidades en los procesos de formalización, y su correcta implementación exige que los gobiernos locales cuenten con ordenanzas que regulen los procedimientos de manera específica, con plazos definidos, etapas claras y formatos estandarizados que garanticen la uniformidad y predictibilidad de los procesos;

Que, el Decreto Supremo N° 031-99-MTC aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal en Urbanizaciones Populares, el cual regula los procedimientos de formalización aplicables a las urbanizaciones populares, asociaciones y centros poblados. Este reglamento complementa el marco normativo de la formalización predial, estableciendo disposiciones específicas para los procesos de prescripción adquisitiva en predios que forman parte de urbanizaciones populares, atendiendo a las particularidades de estas formas de ocupación y organización territorial;

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, en su artículo 1 establece 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". Asimismo, crea un "régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos, el cual tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2026", prorrogando el plazo del régimen extraordinario y flexibilizando las pruebas de posesión para facilitar el acceso de los poseedores informales a la titulación de sus predios;

Que, su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, establece las disposiciones reglamentarias para la aplicación de la Ley N° 31056, precisando los procedimientos, requisitos y plazos para la declaración administrativa de propiedad por prescripción adquisitiva, resultando de aplicación supletoria y complementaria a los procedimientos regulados por la presente ordenanza;

Que, el Título III del Reglamento de la Ley N° 31056, aprobado mediante Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, establece el régimen de la Prescripción Adquisitiva Administrativa y la Regularización de la Propiedad en Posesiones Informales, disponiendo en sus artículos 23 y 24 que las Municipalidades Provinciales, dentro del ámbito de sus circunscripciones territoriales, así como el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI durante la vigencia del régimen temporal extraordinario, se encuentran facultados para declarar



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



administrativamente la propiedad mediante Prescripción Adquisitiva de Dominio a favor de los poseedores que acrediten el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicho reglamento, mediante procedimientos masivos e integrales destinados a la formalización de la propiedad informal;

Que, conforme al artículo 25 del citado Reglamento, para la declaración administrativa de propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio resulta indispensable acreditar el ejercicio de una posesión continua e ininterrumpida por un plazo no menor de diez (10) años, ejercida de manera pacífica, pública y como propietario, estableciéndose además que la formalización se realiza a título gratuito y que la entidad formalizadora debe efectuar una valoración conjunta de los medios probatorios aportados por los administrados, aplicando igualmente las presunciones legales sobre continuidad de la posesión y la posibilidad de sumar los plazos posesorios de los anteriores poseedores cuando se encuentre acreditada la cadena de transmisión correspondiente;

Que, los artículos 30 y 31 del Reglamento de la Ley N° 31056, disponen que la adquisición de la propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio opera de pleno derecho una vez cumplidos los requisitos legales y transcurrido el plazo prescriptorio, teniendo la resolución administrativa carácter meramente declarativo. Asimismo, establecen que las resoluciones emitidas dentro del procedimiento integral y simplificado constituyen título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios, así como para la extensión de las anotaciones preventivas, cancelaciones y demás actos registrales que correspondan, garantizando la seguridad jurídica y la eficacia del procedimiento administrativo de formalización;

Que, finalmente, el artículo 32 del Reglamento establece que las resoluciones emitidas en el procedimiento integral y simplificado de declaración de propiedad y regularización de la propiedad en posesiones informales que agoten la vía administrativa podrán ser impugnadas únicamente mediante el proceso contencioso-administrativo ante el Poder Judicial, conforme a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584, Ley que Regula el Proceso Contencioso Administrativo, y supletoriamente por el Código Procesal Civil, garantizándose de esta manera el control jurisdiccional de la legalidad de los actos administrativos emitidos por la entidad formalizadora;

Que, el distrito de Pichari presenta una alta incidencia de posesiones informales sobre predios de propiedad privada y estatal, situación que demanda un procedimiento especial y expeditivo que permita declarar la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, 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;

Que, mediante Informe Legal N° 02-2026-Abog. CAOP, de fecha 06 de julio de 2026, el contratista responsable del servicio remite el sustento Legal y Técnico para la Aprobación del Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio en Forma Integral, Individual y para Urbanizaciones Populares, Asociaciones y 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 efectúa un análisis integral del marco constitucional, legal y reglamentario aplicable, concluyéndose que la propuesta normativa resulta compatible con las



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



competencias conferidas a los gobiernos locales en materia de saneamiento físico-legal y formalización de la propiedad predial, encontrándose debidamente sustentada en la normativa vigente y orientada a atender una necesidad pública vinculada a la regularización de la propiedad informal y al fortalecimiento del ordenamiento territorial del distrito de Pichari. En ese contexto, se recomienda al Concejo Municipal aprobar la Ordenanza Municipal que regula el Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio en Forma Integral, Individual y para Urbanizaciones Populares, Asociaciones y Centros Poblados, por constituir un instrumento normativo idóneo para garantizar la seguridad jurídica de los poseedores, promover el acceso a la propiedad formal y optimizar la gestión territorial del distrito. En mérito al análisis jurídico efectuado, el referido informe concluye emitiendo opinión legal favorable respecto de la viabilidad y procedencia de la aprobación de la citada Ordenanza Municipal;

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 Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio en forma integral, individual y para urbanizaciones populares, asociaciones y centros poblados, señalando que dicho instrumento normativo constituye un mecanismo técnico y jurídico orientado a fortalecer la formalización de la propiedad predial urbana, garantizar la seguridad jurídica de los poseedores y optimizar los procesos de saneamiento físico-legal en el distrito de Pichari. En tal sentido, solicita que la propuesta normativa sea sometida a evaluación y consideración del Concejo Municipal para su debate y aprobación, conforme a las competencias conferidas por la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y la normativa especial sobre formalización de la propiedad informal;

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 desarrolladas en el marco del servicio de consultoría del Proyecto con CUI N° 2616323, se elaboró el proyecto de Ordenanza Municipal que regula el Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio, el cual ha sido formulado considerando el análisis de la normativa vigente, el diagnóstico de la problemática de la informalidad predial existente en el distrito y las competencias asignadas a los gobiernos locales. Asimismo, señala que la propuesta normativa deberá ser sometida a la evaluación técnico-jurídica de la Oficina General de Asesoría Jurídica, recomendando dar continuidad al procedimiento institucional para su posterior elevación al Concejo Municipal y eventual aprobación;

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 elaborado en el marco del servicio de consultoría para la implementación del procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, señalando que, de acuerdo con la evaluación técnica efectuada, la propuesta normativa guarda conformidad con la Constitución Política del Perú, la Ley Orgánica de Municipalidades, la Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 28687, la Ley N° 31056 y demás 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



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



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 correspondiente al proyecto de Ordenanza Municipal que regula el Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio, indicando que la propuesta constituye un instrumento normativo necesario para fortalecer los procesos de formalización predial en el distrito de Pichari, permitiendo establecer un procedimiento uniforme, transparente y eficiente para la declaración administrativa de la propiedad en favor de los poseedores que acrediten el cumplimiento de los requisitos legales. Asimismo, señala que la propuesta normativa se encuentra sustentada en el marco jurídico vigente y recomienda continuar con el procedimiento administrativo para su evaluación legal y posterior sometimiento al Concejo Municipal para su aprobación;

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 y del marco jurídico aplicable, teniendo en consideración la Constitución Política del Perú; la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; la Ley N° 28687 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 las demás normas vinculadas a la materia, concluye que la propuesta normativa resulta compatible con el ordenamiento jurídico vigente y con las competencias atribuidas a los gobiernos locales en materia de formalización de la propiedad predial. Asimismo, señala que la Ordenanza Municipal permitirá establecer un procedimiento administrativo uniforme para la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en forma integral, individual y para urbanizaciones populares, asociaciones y centros poblados, garantizando el respeto de los principios de legalidad, debido procedimiento, seguridad jurídica, eficacia y verdad material, contribuyendo a la formalización de la propiedad informal y al ordenamiento territorial del distrito de Pichari. En consecuencia, emite opinión legal favorable y considera jurídicamente procedente la aprobación de la Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio en Forma Integral, Individual y para Urbanizaciones Populares, Asociaciones y Centros Poblados del Distrito de Pichari, recomendando su elevación al Concejo Municipal para su debate y aprobación, conforme a las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 10 de julio de 2026, se sometió a debate como punto de agenda la propuesta de la "Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio en Forma Integral, Individual y para Urbanizaciones Populares, Asociaciones y Centros Poblados del Distrito de Pichari", cuyo objeto es establecer el marco normativo y el procedimiento administrativo aplicable para la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio respecto de predios urbanos ubicados en la jurisdicción del distrito de Pichari, en las modalidades de formalización integral (predio matriz), individual y para urbanizaciones populares, asociaciones de vivienda y centros poblados, regulando las etapas, requisitos, plazos, actuaciones administrativas, medios probatorios, órganos competentes y efectos jurídicos del procedimiento, de conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521



Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia

Servicios Básicos; su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA; el Decreto Supremo N° 031-99-MTC; la Ley N° 31056, Ley que Amplía los Plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para la Formalización; su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA; y demás normas legales y reglamentarias aplicables;

Que, la aprobación de la presente Ordenanza Municipal responde al interés público de establecer un procedimiento administrativo uniforme, eficiente y transparente para la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, permitiendo a la Municipalidad Distrital de Pichari ejercer las competencias que le confiere el ordenamiento jurídico en materia de saneamiento físico-legal y formalización de la propiedad predial, garantizando el respeto de los principios de legalidad, debido procedimiento, seguridad jurídica, eficacia, verdad material y predictibilidad, promoviendo el acceso a la propiedad formal, la reducción de la informalidad predial, la disminución de la conflictividad social y el fortalecimiento del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano sostenible 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 ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN FORMA INTEGRAL, INDIVIDUAL Y PARA URBANIZACIONES POPULARES, ASOCIACIONES Y CENTROS POBLADOS DEL DISTRITO DE PICHARI.

ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR, la "ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO", la misma que forma parte integrante de la presente Ordenanza y consta de ocho (VIII) Títulos, veintiún (21) artículos, cuatro (04) Disposiciones Complementarias Finales, una (01) Disposición Complementaria Transitoria y cinco (05) 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).

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



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



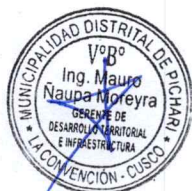
ARTICULO SEXTO: ENCARGAR, a la Oficina de Tecnologías de Información la comunicación y publicación del Texto Íntegro de la presente Ordenanza en el Portal Institucional de la Municipalidad de Pichari: [https \(//www. gob.pe/munipichari/\)](https://www.gob.pe/munipichari/) y en el portal de transparencia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

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

CC.
GM
G ASHÁINCA



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI
LA CONVENCION - CUSCO
Mg. Hernán Palacios Finoco
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 DECLARACIÓN DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

TÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- Objeto

La presente Ordenanza tiene por objeto regular el procedimiento administrativo de **declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio** para predios urbanos ubicados 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, el Decreto Supremo N.° 031-99-MTC, la Ley N.° 31056 y demás normas complementarias.

Artículo 2°.- Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza es aplicable a:

- Posesiones informales asentadas sobre predios de propiedad privada cuyo plazo de posesión sea igual o superior a diez (10) años, contados hasta la fecha de presentación de la solicitud.
- Posesiones informales asentadas sobre predios de propiedad estatal (SBN, gobiernos regionales, etc.) cuyo plazo de posesión sea igual o superior a cinco (5) años.
- Urbanizaciones populares (predio matriz transferido por documento de fecha cierta por quien no era titular registral) cuyos asociados acrediten posesión por más de diez (10) años.
- Asociaciones de vivienda y centros poblados que requieran la formalización integral de su predio matriz.
- Lotes individuales dentro de centros urbanos informales o posesiones ya formalizadas.

Artículo 3°.- Definiciones

Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por:

Prescripción adquisitiva administrativa: Procedimiento mediante el cual la Municipalidad declara la propiedad a favor de quienes acrediten posesión pacífica, pública, continua y como propietarios por el plazo legal, sin necesidad de acudir al Poder Judicial.

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 declaración de propiedad a favor del Estado (para posterior titulación individual).

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

Urbanización popular: Predio matriz transferido mediante documento de fecha cierta por quien no era titular registral, a favor de una organización con personería jurídica que lo subdivide y adjudica a sus asociados.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



Centro poblado: Posesión informal con fines urbanos, constituida por un conjunto de lotes, cuyos ocupantes cuentan con escrituras imperfectas, títulos no inscritos o solo pruebas de posesión.

Asociación de vivienda: Organización con personería jurídica, constituida para la habilitación y adjudicación de lotes a sus asociados.

Artículo 4°.- Principios aplicables

El procedimiento se rige por los principios de legalidad, celeridad, simplificación administrativa, verdad material, gratuidad preferente, mérito suficiente y no formalismo invalidante, conforme a la Ley N.° 27444.

TÍTULO II – REQUISITOS Y PLAZOS GENERALES

Artículo 5°.- Requisitos comunes de procedencia

Son requisitos acumulativos para todos los procedimientos:

- Que la posesión sea pacífica, pública, continua y ejercida como propietario.
- Que el solicitante no tenga vínculo contractual (arrendamiento, comodato, usufructo) con el propietario registral.
- Que no exista proceso judicial pendiente sobre el predio iniciado con anterioridad a la solicitud administrativa.
- 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).
- 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.
- Que el solicitante no haya sido condenado por sentencia firme por delitos relacionados con usurpación, tráfico de tierras o falsificación de documentos.

Artículo 6°.- Pruebas de posesión admisibles

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

- Declaración jurada de al menos **cuatro (4) 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.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



- i) Cualquier otro medio probatorio que permita conocer la verdad material.

Artículo 7°.- Plazos máximos del procedimiento

El procedimiento de prescripción adquisitiva se desarrolla dentro de los siguientes plazos máximos:

Etapas	Plazo
Calificación formal	30 días hábiles
Empadronamiento definitivo	45 días hábiles (prorrogable por 30)
Diagnóstico técnico-legal	30 días hábiles
Asamblea ratificatoria (solo para predio matriz)	10 días hábiles de convocatoria
Anotación preventiva	5 días hábiles desde la calificación favorable
Notificación al propietario registral y publicación	15 días hábiles
Plazo de oposición	10 días hábiles desde la última notificación
Resolución de oposición (si la hay)	15 días hábiles
Elaboración de planos (PP y PTL)	30 días hábiles
Resolución declarando la prescripción	15 días hábiles luego de resuelta oposición o vencido plazo sin oposición
Remisión a SUNARP para inscripción	10 días hábiles

Artículo 8°.- Suspensión y subsanación

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

TÍTULO III – PROCEDIMIENTO INTEGRAL

Artículo 9°.- Requisitos de la solicitud

La solicitud se presenta por los poseedores que representen al menos el **40% de los lotes ocupados** del predio matriz, acompañando:

- a) Formulario de solicitud de prescripción adquisitiva (Anexo 1).
- b) Padrón inicial de ocupantes (Anexo 2).
- c) Declaración jurada de cada ocupante señalando que no existe acción judicial pendiente y que no existe vínculo contractual con el propietario.
- d) Medios probatorios de la antigüedad de la posesión del predio matriz (10 años o más).



MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



- e) Plano de ubicación croquis del predio matriz (Anexo 3).
- f) Copia de la partida registral del predio matriz (si estuviera inscrito) o certificado de no inscripción.

Artículo 10°.- Etapas del procedimiento integral

- a) **Calificación formal** (30 días hábiles): Verificación de requisitos y no superposición con áreas protegidas, zonas arqueológicas o áreas de alto riesgo.
- b) **Empadronamiento definitivo** (45 días hábiles): Levantamiento lote por lote, con georreferenciación (coordenadas UTM), toma de pruebas de posesión y registro fotográfico.
- c) **Diagnóstico técnico-legal** (30 días hábiles): Fecha de ocupación, antecedentes registrales, superposiciones, consolidación, zonas de equipamiento y riesgos.
- d) **Asamblea ratificatoria**: Convocatoria con 10 días de anticipación, adopción por mayoría simple de los poseedores empadronados, con presencia de la Comisión Verificadora (Anexo 4).
- e) **Anotación preventiva**: Oficio a SUNARP dentro de los 5 días de la asamblea.
- f) **Notificación a propietarios registrados y publicación** (15 días hábiles). Plazo de oposición: 10 días hábiles.
- g) **Elaboración de planos** perimétrico y de trazado y lotización georreferenciados (30 días hábiles).
- h) **Resolución declarando fundada la prescripción** (15 días hábiles luego de resueltas las oposiciones) (Anexo 5).
- i) **Inscripción registral** del predio matriz a favor del Estado (representado por la Municipalidad Provincial de La Convención).
- j) **Titulación individual** de cada poseedor (por el procedimiento del Título IV).

TÍTULO IV – PROCEDIMIENTO PARA URBANIZACIONES POPULARES Y ASOCIACIONES DE VIVIENDA

Artículo 11°.- 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 prescripción.
- e) Plano de trazado y lotización elaborado por la organización o por un profesional.

Artículo 12°.- Procedimiento

Se aplican las etapas del Título III, excepto la asamblea ratificatoria (se reemplaza por el acuerdo de asamblea de la organización). La resolución declarará la prescripción a favor de la organización, pero ordenará la inscripción del predio matriz a favor del Estado para posterior titulación individual de los asociados.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



TÍTULO V – PROCEDIMIENTO PARA CENTROS POBLADOS

Artículo 13°.- 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).
- c) Copias simples de los documentos que acrediten la posesión o escrituras imperfectas de cada ocupante.
- d) Declaración jurada de antigüedad de la ocupación del centro poblado en su conjunto (10 años o más).
- e) Croquis de ubicación general.
- f) Acuerdo de asamblea general que faculte a los dirigentes a solicitar la formalización.

Artículo 14°.- 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 propietarios registrados y publicación de aviso (15 días hábiles).
- e) Resolución de aprobación de planos y reconocimiento del centro poblado (15 días hábiles).
- f) Calificación individual de lotes (30 días hábiles) y emisión de instrumentos de formalización.
- g) Inscripción registral de la resolución de reconocimiento y de cada título individual.

TÍTULO VI – PROCEDIMIENTO INDIVIDUAL PARA LOTES

Artículo 15°.- Procedencia

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

Artículo 16°.- Requisitos de la solicitud individual

El poseedor del lote presenta:

- a) Solicitud de prescripción adquisitiva individual.
- b) Copia del DNI.
- c) Declaración jurada de posesión por el plazo legal.
- d) Pruebas de posesión según artículo 6° (mínimo dos medios).
- e) Copia de la partida registral del lote (si estuviera inscrito a nombre de tercero).
- f) Plano de ubicación del lote (croquis o levantamiento simple).



MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



- g) Constancia de haber sido empadronado en el procedimiento integral o declaración de dos colindantes.

Artículo 17°.- Etapas del procedimiento individual

- a) Calificación (20 días hábiles).
b) Inspección (10 días hábiles) con acta, toma de coordenadas y declaración de colindantes.
c) Anotación preventiva (oficio a SUNARP dentro de los 5 días de aprobada la inspección).
d) Notificación al propietario registrado y publicación (15 días hábiles). Plazo de oposición: 10 días hábiles.
e) Resolución declarando la prescripción y emisión del instrumento de formalización (15 días hábiles).
f) Inscripción registral.

Artículo 18°.- Oposición

El opositor debe presentar escrito fundamentado con pruebas documentales o periciales. La Comisión Verificadora resuelve la oposición en 15 días hábiles. Si la oposición es sobre parte del lote, se ampara la prescripción sobre la porción no controvertida (independización).

TÍTULO VII – NULIDAD, REVISIÓN Y SANCIONES

Artículo 19°.- Nulidad de oficio

La Municipalidad, de oficio o a solicitud de parte, puede declarar la nulidad de la resolución de prescripción 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 a su situación anterior.

Artículo 20°.- 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 o usurpación.

Artículo 21°.- Recursos administrativos

Contra la resolución que declara improcedente la prescripción 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.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



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

Facúltese 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).

Quinta Disposición Complementaria Transitoria

Los procedimientos de prescripción adquisitiva 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 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

SOLICITO: Declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio

Señor Subgerente de Desarrollo Territorial:

Yo, _____, identificado con DNI N.° _____, domiciliado en _____, en calidad de poseedor del predio ubicado en _____, solicito acogerme al procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio regulado por la Ordenanza Municipal N.° 035-2026-MDP/A.

1. DATOS DEL PREDIO

Ubicación (manzana, lote, sector)	
Área (m ²)	
Partida Registral (si la hubiera)	
Propietario registral (si se conoce)	

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)	()
Recibo 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 propietario registral. 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 DISTRICTAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO 2: PADRÓN INICIAL DE OCUPANTES

MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE PICHARI

Subgerencia de Desarrollo Territorial

PADRÓN INICIAL DE OCUPANTES – PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

PREDIO MATRIZ: _____

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 DEL PREDIO MATRIZ

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

CROQUIS DE UBICACIÓN DEL PREDIO MATRIZ

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 matriz.

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: ACTA DE ASAMBLEA RATIFICATORIA

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

ACTA DE ASAMBLEA RATIFICATORIA DE SOLICITUD DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

En el distrito de Pichari, a los _____ días del mes de _____ de 202__, siendo las _____ horas, se reunieron en _____ (local) los poseedores del predio matriz denominado " _____ ", convocados por la Subgerencia de Desarrollo Territorial, con la finalidad de ratificar la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio.

Orden del día: Ratificar la solicitud de prescripción adquisitiva presentada ante la Municipalidad.

Desarrollo: La Comisión Verificadora informó sobre el procedimiento y los resultados del empadronamiento preliminar. Se sometió a votación la ratificación de la solicitud.

Resultado de la votación: Asistentes: _____. Votos a favor: _____. Votos en contra: _____. Abstenciones: _____. Se declara **aprobada por mayoría simple**.

Se designa a los siguientes representantes para el seguimiento:

Firman el acta la Comisión Verificadora y dos pobladores asistentes.

COMISIÓN VERIFICADORA	POBLADORES
Nombres y Apellidos: _____	Nombres y Apellidos: _____
DNI: _____	DNI: _____
Firma: _____	Firma: _____

LUGAR Y 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



ANEXO 5: MODELO DE RESOLUCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (Predio matriz)

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

RESOLUCIÓN DE SUBGERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL N.° _____ -2026-MDP/GDTI-STD

Pichari, _____ de _____ de 202__.

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

CONSIDERANDO: (Se resumen los hechos y fundamentos)

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **FUNDADA** la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio presentada por los poseedores del predio matriz denominado " _____", ubicado en _____, con un área de _____ m², según plano perimétrico aprobado.

Artículo 2°. Declarar la propiedad del predio matriz a favor del **Estado** (representado por la Municipalidad Provincial de La Convención), para los efectos de la formalización y posterior titulación individual.

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 ocupantes calificados a la SUNARP para la inscripción correspondiente.

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

