



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° 09-2026-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° 03-2026-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, la Constitución Política del Perú y la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, reconocen a las municipalidades autonomía para normar y gestionar los procesos de formalización de la propiedad informal en su jurisdicción;

Que, el principio de tracto sucesivo, regulado en el artículo 15 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, establece que ninguna inscripción, salvo la primera, puede extenderse sin que previamente se encuentre inscrito el derecho del cual emana o el acto previo necesario para su inscripción, garantizando la continuidad de la cadena de titularidad registral y la seguridad jurídica de los derechos inscritos. No obstante, en el distrito de Pichari se advierte la existencia de numerosos predios cuyas transferencias sucesivas no fueron oportunamente inscritas, generando la ruptura del tracto sucesivo y limitando el acceso de los poseedores a la formalización de la propiedad y a la inscripción registral de sus derechos. En tal contexto, resulta necesario establecer mecanismos administrativos que permitan coadyuvar al saneamiento físico-legal de los predios urbanos, dentro del marco de las competencias conferidas a los gobiernos locales y de la normativa especial sobre formalización de la propiedad informal;

Que, el Decreto Legislativo N° 803, que crea la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, establece el marco inicial para la formalización de la propiedad informal a



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



nivel nacional, sentando las bases para que las entidades competentes, entre ellas las municipalidades, puedan desarrollar procedimientos que resuelvan las deficiencias registrales, incluyendo la regularización del tracto sucesivo.

Que, la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, 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. Asimismo, esta ley dispone expresamente que su reglamento establecerá los procedimientos para solicitar la declaración de propiedad por regularización del tracto sucesivo, reconociendo así la necesidad de un mecanismo administrativo que permita sanear las cadenas de transferencia deficientes y otorgar seguridad jurídica a los poseedores de predios informales;

Que, el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, regula los procedimientos de formalización de la propiedad informal, incluyendo las disposiciones aplicables a la regularización del tracto sucesivo. Este cuerpo normativo establece los criterios, requisitos y etapas para que las municipalidades puedan declarar administrativamente la propiedad a favor de los poseedores que acrediten una cadena de transferencias que, pese a no estar completamente inscrita, cumpla con los requisitos establecidos para su regularización;

Que, el Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA aprueba el Reglamento de los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal y las reglas para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios. Este dispositivo reglamenta, de manera específica, los procedimientos de regularización del tracto sucesivo y el de rectificación de áreas de predios inscritos de particulares. En su artículo 31, establece las etapas del procedimiento de regularización de tracto sucesivo, fijando los plazos, requisitos y responsables para cada actuación, lo que permite a las municipalidades provinciales y distritales ejecutar estos procedimientos con predictibilidad y celeridad;

Que, el Decreto Supremo N° 019-2015-VIVIENDA, en su artículo 59, regula de manera complementaria la regularización de tracto sucesivo y prescripción, estableciendo que el desarrollo del procedimiento de regularización de tracto sucesivo se sujetará a las disposiciones del reglamento de los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal, consolidando así un marco normativo coherente y sistemático para la formalización predial;

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, prorroga el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos hasta el 31 de diciembre de 2026. Esta ley permite que las familias que ocupan lotes de manera informal accedan a la titulación directa, prescripción adquisitiva de dominio o regularización de tracto sucesivo, integrándolas al marco legal vigente. Su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, simplifica los requisitos y amplía los plazos para la formalización, incluyendo la regularización del tracto sucesivo, lo que facilita el acceso de los poseedores a la propiedad formal;

Que, en el distrito de Pichari existe una alta incidencia de predios cuyas cadenas de transferencia presentan deficiencias registrales, lo que genera inseguridad jurídica, limita el acceso al crédito y al mercado formal, y obstaculiza el ordenamiento territorial. Resulta necesario



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



establecer un procedimiento claro, con plazos perentorios, etapas definidas y responsabilidades concretas;

Que, mediante Informe Legal N° 03-2026-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 Aprueba el Procedimiento de Regularización del Tracto Sucesivo, Establece Plazos y Etapas, y Dicta Medidas para su Aplicación 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 el referido informe se desarrolla el análisis del marco constitucional, legal, reglamentario y registral aplicable, concluyéndose que la propuesta normativa constituye un instrumento técnico y jurídico orientado a establecer un procedimiento administrativo uniforme para la regularización del tracto sucesivo de predios urbanos, precisando las etapas, plazos, requisitos y actuaciones administrativas que permitan coadyuvar al saneamiento físico-legal de la propiedad predial y facilitar la continuidad de la cadena de titularidad registral, en concordancia con los principios de seguridad jurídica, legalidad, eficacia, predictibilidad y debido procedimiento. Asimismo, se concluye que la propuesta resulta compatible con las competencias conferidas a los gobiernos locales en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y formalización de la propiedad, recomendando al Concejo Municipal la aprobación de la citada Ordenanza Municipal por constituir un mecanismo normativo que contribuirá a reducir la informalidad registral, fortalecer la seguridad jurídica de los administrados y promover el desarrollo urbano ordenado del distrito de Pichari, emitiéndose opinión legal favorable respecto de su viabilidad y procedencia;

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 Aprueba el Procedimiento de Regularización del Tracto Sucesivo, Establece Plazos, Etapas y Dicta Medidas para su Aplicación en el Distrito de Pichari", 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, facilitando la regularización de las transferencias de propiedad que presentan interrupciones en la cadena de titularidad, dentro del ámbito de las competencias municipales y en concordancia con la normativa vigente en materia de formalización de la propiedad. Asimismo, precisa que dicho instrumento normativo contribuirá al fortalecimiento de la seguridad jurídica, a la reducción de la informalidad predial y al ordenamiento territorial del distrito, 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 aprueba el Procedimiento de Regularización del Tracto Sucesivo, establece plazos y etapas, y dicta medidas para su aplicación en el distrito de Pichari". Asimismo,



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



señala que la referida propuesta normativa tiene por finalidad establecer un procedimiento administrativo claro, uniforme y célere que permita la regularización del tracto sucesivo de los predios ubicados en la jurisdicción distrital, contribuyendo al fortalecimiento de la seguridad jurídica de los administrados y a una adecuada gestión del catastro y del desarrollo urbano del distrito; por lo que solicita su evaluación y aprobación conforme a las competencias del Concejo Municipal;

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 de Regularización del Tracto Sucesivo, 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 Aprueba el Procedimiento de Regularización del Tracto Sucesivo, Establece Plazos y Etapas, y Dicta Medidas para su Aplicación en el Distrito de Pichari", 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 Aprueba el Procedimiento de Regularización del Tracto Sucesivo, Establece Plazos y Etapas, y Dicta Medidas para su Aplicación en el Distrito de Pichari", 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, resulta imperativo dictar una ordenanza que regule de manera detallada los plazos máximos para cada actuación, los requisitos, los recursos y las sanciones, garantizando predictibilidad y celeridad en los procedimientos de regularización del tracto sucesivo, tanto en su modalidad integral (predio matriz) como individual, y para urbanizaciones populares, asociaciones y centros poblados, conforme a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA y demás normas complementarias;

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 Aprueba el Procedimiento de Regularización del Tracto Sucesivo, Establece Plazos y Etapas, y Dicta Medidas para su Aplicación en el Distrito de Pichari", cuyo objeto es regular el





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCIÓN - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



procedimiento administrativo para la regularización del tracto sucesivo de los predios urbanos ubicados dentro de la jurisdicción del distrito de Pichari, estableciendo las etapas, requisitos, plazos máximos, órganos responsables y mecanismos de control aplicables, con la finalidad de subsanar las deficiencias existentes en la cadena de transferencias de dominio, facilitar la continuidad del tracto sucesivo y posibilitar la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del actual poseedor que cumpla con los requisitos establecidos en la normativa vigente, fortaleciendo de esta manera la seguridad jurídica, la formalización de la propiedad predial y el adecuado ordenamiento territorial del distrito;

Que, asimismo, la aprobación de la presente Ordenanza permitirá fortalecer la gestión institucional de la Municipalidad Distrital de Pichari en materia de desarrollo urbano, catastro, ordenamiento territorial y formalización de la propiedad predial, facilitando la regularización de las cadenas de transferencia de dominio que presentan interrupciones en el tracto sucesivo y promoviendo el acceso de los administrados a la inscripción registral de sus derechos, contribuyendo con ello a reducir la informalidad predial, brindar mayor seguridad jurídica a la población, promover la inversión privada, facilitar el acceso al crédito y coadyuvar al desarrollo urbano sostenible del distrito;

Que, en consecuencia, encontrándose acreditada la viabilidad técnica, legal y administrativa de la propuesta normativa, y siendo competencia del Concejo Municipal aprobar las ordenanzas que regulen materias de interés local, corresponde aprobar la "Ordenanza Municipal que Aprueba el Procedimiento de Regularización del Tracto Sucesivo, Establece Plazos y Etapas, y Dicta Medidas para su Aplicación en el Distrito de Pichari", por constituir una medida de interés público orientada a garantizar una gestión eficiente del territorio, fortalecer la seguridad jurídica de los administrados y asegurar el cumplimiento de los fines y competencias de la Municipalidad Distrital 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 APRUEBA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO, EN EL DISTRITO DE PICHARI.

ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR, la "ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO", la misma que forma parte integrante de la presente Ordenanza y consta de cinco (V) Títulos, dieciocho (18) artículos, tres (03) Disposiciones Complementarias Finales, una (01) Disposición Complementaria Transitoria y trece (13) 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.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



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.

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/>) y en el portal de transparencia del estado Peruano (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



TÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- Objeto

La presente Ordenanza tiene por objeto regular el **procedimiento administrativo de regularización del tracto sucesivo** para predios urbanos ubicados en el distrito de Pichari, estableciendo los plazos máximos, las etapas, los requisitos, los responsables y los mecanismos de control, con la finalidad de subsanar las deficiencias en la cadena de transferencias de dominio y permitir la inscripción registral de la propiedad a favor del actual poseedor.

Artículo 2°.- Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza es de aplicación obligatoria para:

- a) La Subgerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de Pichari, como órgano competente para la tramitación y resolución.
- b) La Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, como órgano supervisor.
- c) Las personas naturales o jurídicas que soliciten la regularización del tracto sucesivo de predios ubicados en el distrito.

Artículo 3°.- Definiciones

Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por:

- **Tracto sucesivo:** Principio registral (artículo 2015 del Código Civil) que exige la inscripción previa o simultánea del derecho del transmitente.
- **Regularización del tracto sucesivo:** Procedimiento administrativo por el cual la Municipalidad declara la propiedad a favor del actual poseedor, subsanando los vacíos en la cadena de transferencias, sin necesidad de acudir al Poder Judicial.
- **Cadena de transferencias:** Conjunto de actos o contratos (compraventa, donación, permuta, cesión, sucesión) que demuestran la transmisión del derecho desde el titular registral original hasta el solicitante.
- **Sujeto pasivo:** Titular registral del predio (o sus herederos) que no ha inscrito la transferencia al siguiente adquirente.
- **Aceptación formal:** Manifestación del sujeto pasivo de conformidad con el procedimiento.
- **Anotación preventiva:** Asiento registral provisional que publicita la existencia del procedimiento y suspende actos de disposición.

Artículo 4°.- Principios aplicables

El procedimiento se rige por los principios de legalidad, celeridad, simplificación administrativa, verdad material, predictibilidad y debido procedimiento, conforme a la Ley N.º 27444.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



TÍTULO II – REQUISITOS Y PLAZOS GENERALES

Artículo 5°.- Requisitos de la solicitud

El solicitante debe presentar, bajo responsabilidad, los siguientes documentos:

- Solicitud escrita dirigida al Subgerente de Desarrollo Territorial, con los datos del predio, del solicitante y la indicación de la cadena de transferencias (Anexo 1).
- Copia simple del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante y, de ser el caso, de copropietarios.

c) Copia literal de la partida registral del predio (actualizada a no más de 30 días de antigüedad), expedida por SUNARP.

d) Cadena completa de documentos que acrediten las transferencias desde el titular registral hasta el solicitante: escrituras públicas, minutas con firmas legalizadas, contratos de compraventa, actas de sucesión intestada o testamentaria, adjudicaciones, etc. Cada documento debe estar foliado, y los privados deben tener fecha cierta o firma legalizada ante notario.

e) Declaración jurada de autenticidad de los documentos y de inexistencia de controversias judiciales o administrativas sobre el predio (Anexo 2).

f) Plano perimétrico y de ubicación georreferenciado (coordenadas UTM en datum WGS84), firmado por ingeniero o arquitecto colegiado hábil, con memoria descriptiva, cuando la solicitud incluya rectificación de área o linderos.

g) Constancia de pago del derecho de trámite según el TUPA de la Municipalidad (monto equivalente al 0.5% de la UIT).

Artículo 6°.- Plazos máximos del procedimiento

El procedimiento de regularización del tracto sucesivo deberá resolverse en un plazo máximo de **sesenta (60) días hábiles**, computados desde la presentación de la solicitud debidamente subsanada, conforme al siguiente detalle:

Etapas	Plazo máximo
Calificación formal y requerimiento de subsanación	5 días hábiles
Subsanación por el administrado	10 días hábiles (prorrogable excepcionalmente por 5 días más)
Investigación registral y diagnóstico técnico-legal	15 días hábiles
Notificación al sujeto pasivo y publicación edictal	10 días hábiles
Plazo para que el sujeto pasivo se pronuncie (aceptación u oposición)	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



Solicitud de anotación preventiva a SUNARP	5 días hábiles (desde la aceptación)
Elaboración y emisión de resolución	10 días hábiles
Remisión del parte a SUNARP para inscripción	5 días hábiles (desde resolución firme)
Seguimiento y subsanación de observaciones registrales	10 días hábiles (adicionales, si corresponde)

Artículo 7°.- Improcedencia y suspensión

El procedimiento se declarará improcedente cuando:

- No se acredite la cadena de transferencias de manera completa y con fecha cierta.
- El predio no se encuentre inscrito en el Registro de Predios (en cuyo caso debe acudir al procedimiento de prescripción adquisitiva).
- El solicitante no acredite la posesión actual del predio.
- Exista sentencia judicial firme que declare la invalidez de algún documento de la cadena.
- El predio esté ubicado en zona de muy alto riesgo no mitigable (conforme a D.S. N.º 020-2019-VIVIENDA).

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 8°.- Primera etapa: Calificación formal

Dentro de los 5 días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, el especialista legal de la Subgerencia de Desarrollo Territorial revisa el cumplimiento de los requisitos del artículo 5°. De existir omisiones o defectos, notifica al solicitante para que subsane en un plazo máximo de 10 días hábiles. Si el solicitante no subsana, se declara el abandono y se archiva el expediente.

Artículo 9°.- Segunda etapa: Investigación registral y diagnóstico técnico-legal

Admitida la solicitud, la brigada de formalización (integrada por un abogado y un técnico) realiza las siguientes acciones en un plazo máximo de 15 días hábiles:

- Solicita a SUNARP el Certificado de Búsqueda Catastral y las copias literales de las partidas de los titulares de la cadena.
- Verifica la autenticidad y fecha cierta de los documentos presentados, así como la continuidad de la cadena.
- Realiza, de ser necesario, una inspección de campo para verificar la posesión actual, la concordancia del plano y la inexistencia de superposiciones.
- Elabora el Informe de Diagnóstico Técnico-Legal, determinando si la cadena es subsanable y si corresponde rectificar áreas o linderos.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



Artículo 10°.- Tercera etapa: Notificación al sujeto pasivo y publicación

Con el informe favorable, el especialista legal notifica al sujeto pasivo (titular registral y/o sus herederos) mediante cédula personal o carta notarial, en el domicilio consignado en la partida registral o el que figure en los documentos. El plazo para la notificación no podrá exceder de 10 días hábiles.

Si se desconoce el domicilio o los herederos, la notificación se realiza mediante publicación de edicto por **un (1) día** en el diario oficial El Peruano y en el portal institucional de la Municipalidad, por el mismo plazo de 10 días hábiles.

Artículo 11°.- Cuarta etapa: Aceptación u oposición del sujeto pasivo

El sujeto pasivo dispone de **15 días hábiles** contados desde la notificación o la publicación para pronunciarse:

a) **Aceptación formal:** Manifiesta su conformidad con el procedimiento mediante acta o declaración jurada. La aceptación implica el reconocimiento de la transferencia y allanamiento a la regularización. Con la aceptación, la Municipalidad solicitará la anotación preventiva a SUNARP dentro de los 5 días hábiles siguientes.

b) **Oposición:** Formula oposición por escrito, fundamentada en derecho y acompañada de pruebas documentales. La oposición suspende el procedimiento. La Subgerencia de Desarrollo Territorial remite los actuados a la Oficina de Asesoría Jurídica, la que en 10 días hábiles emite opinión. Si la oposición es fundada, se declara improcedente la solicitud y se ordena el archivo. Si es infundada, se rechaza y el procedimiento continúa.

Artículo 12°.- Quinta etapa: Anotación preventiva

Aceptado el procedimiento por el sujeto pasivo o rechazada la oposición, la Municipalidad, dentro del plazo de 5 días hábiles, solicita a SUNARP la anotación preventiva del procedimiento en la partida registral del predio. La anotación preventiva tendrá una vigencia de dos (2) años, renovable automáticamente hasta la inscripción definitiva de la regularización.

Artículo 13°.- Sexta etapa: Elaboración y emisión de resolución

En un plazo máximo de 10 días hábiles contados desde la solicitud de anotación preventiva, el especialista legal elabora el proyecto de resolución que:

a) Declara la regularización del tracto sucesivo, subsanando los vacíos en la cadena de transferencias.

b) Reconoce la propiedad a favor del solicitante.

c) Si corresponde, rectifica las áreas, linderos o medidas perimétricas conforme al plano georreferenciado presentado.

d) Ordena la inscripción de la resolución en el Registro de Predios.

La resolución es emitida por el Subgerente de Desarrollo Territorial y notificada al solicitante y al sujeto pasivo en el plazo de 3 días hábiles.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



Artículo 14°.- Sétima etapa: Inscripción registral y seguimiento

Dentro de los 5 días hábiles siguientes a la emisión de la resolución firme (agotados los recursos de reconsideración y apelación), la Subgerencia de Desarrollo Territorial remite a SUNARP el parte registral que contiene:

- Copia certificada de la resolución.
- Plano perimétrico y de ubicación georreferenciado (si corresponde).
- Base de datos de áreas y colindancias (en formato digital).

La Municipalidad realizará el seguimiento de la calificación registral. Si SUNARP formula observaciones, se subsanarán en un plazo máximo de 10 días hábiles. Si la inscripción es tachada, se evaluará la procedencia de un nuevo título.

Artículo 15°.- Recursos administrativos

Contra la resolución que declara improcedente la solicitud, el solicitante puede interponer recurso de reconsideración dentro de los 15 días hábiles siguientes a su notificación. Contra la resolución que resuelve la reconsideración, procede el recurso de apelación ante la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, que resuelve en última instancia administrativa en un plazo de 30 días hábiles.

TÍTULO IV – COSTOS, INCENTIVOS Y SANCIONES

Artículo 16°.- Derechos de trámite

Los derechos administrativos por el procedimiento de regularización del tracto sucesivo ascienden al **0.5% de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT)** vigente a la fecha de presentación de la solicitud. Este monto se actualizará anualmente mediante Decreto de Alcaldía.

Artículo 17°.- Exoneraciones

Están exonerados del pago de derechos de trámite:

- a) Los solicitantes que acrediten condición de pobreza o pobreza extrema según el SISFOH del MIDIS.
- b) Las solicitudes presentadas en el marco de campañas masivas de formalización aprobadas por Decreto de Alcaldía.

Artículo 18°.- 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 período de 2 a 5 años.
- c) Denuncia penal por falsedad genérica (artículo 428 del Código Penal).



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



TÍTULO V – DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS

Primera Disposición Complementaria Final

La Subgerencia de Desarrollo Territorial, en un plazo no mayor de 30 días calendario contados desde la vigencia de la presente Ordenanza, implementará los formatos estandarizados (Anexos 1 a 13) y los publicará en el portal institucional, a cargo de la Entidad Ejecutora.

Segunda Disposición Complementaria Final

Facúltese al Alcalde para dictar disposiciones reglamentarias, aclaratorias o ampliatorias mediante Decreto de Alcaldía, así como para actualizar los valores de los derechos de trámite conforme al TUPA.

Tercera 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).

Cuarta Disposición Complementaria Transitoria

Los procedimientos de regularización del tracto sucesivo iniciados antes de la vigencia de esta Ordenanza se registrarán por las normas anteriores, salvo que el administrado opte expresamente por acogerse a la presente, siempre que no se haya emitido resolución firme.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXOS

(formato digital, publicados en el portal institucional)

N°	Código	Nombre
1	TS-01	Formato de solicitud de regularización del tracto sucesivo
2	TS-02	Declaración jurada de autenticidad y ausencia de controversias
3	TS-03	Acta de aceptación formal del sujeto pasivo
4	TS-04	Informe de calificación formal
5	TS-05	Informe de diagnóstico técnico-legal
6	TS-06	Modelo de resolución de regularización del tracto sucesivo
7	TS-07	Oficio para solicitud de anotación preventiva a SUNARP
8	TS-08	Cédula de notificación al sujeto pasivo
9	TS-09	Edicto de notificación
10	TS-10	Acta de control de calidad
11	TS-11	Oficio de remisión a SUNARP para inscripción
12	TS-12	Informe de subsanación de observaciones registrales
13	TS-13	Acta de entrega del título inscrito





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO TS-01: FORMATO DE SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI.

SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO

Señor Subgerente de Desarrollo Territorial:

Yo, _____, identificado con DNI N.º _____, con domicilio real en _____, distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, en mi calidad de actual poseedor y adquirente del predio descrito, me presento y DIGO:

Que, al amparo de la Ordenanza Municipal N.º 030-2026-MDP/A y del Decreto Supremo N.º 011-2013-VIVIENDA, solicito la **REGULARIZACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO** respecto del siguiente predio, a fin de subsanar los vacíos en la cadena de transferencias y obtener la inscripción registral de mi dominio.

1. DATOS DEL PREDIO

Campo	Descripción
Ubicación (manzana, lote, sector)	
Dirección municipal (si existe)	
Área declarada (m²)	
Partida Registral N.º	
Zona Registral / Oficina	
Código de predio (SUNARP)	

2. DATOS DEL SOLICITANTE

Nombres y apellidos	
DNI	
Estado civil	() Soltero () Casado () Conviviente () Viudo () Divorciado
Teléfono	Correo electrónico
Domicilio procesal (para notificaciones)	

En caso de copropietarios, adjuntar anexo con los mismos datos.

3. CADENA DE TRANSFERENCIAS

N.º	Transmitente (nombre y DNI)	Adquirente (nombre y DNI)	Tipo de documento	Fecha del documento	Registrado en SUNARP (SÍ/NO)
1 (titular original)					
2					
3					



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



...					
Último (solicitante)					

4. DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA (marcar con X)

Documento	Adjunto
Copia de DNI del solicitante (y copropietarios)	()
Copia literal de la partida registral actualizada (no mayor a 30 días)	()
Cadena documentaria completa (escrituras, minutas, contratos, actas sucesorias, etc.)	()
Plano perimétrico y de ubicación georreferenciado (si corresponde rectificación)	()
Declaración jurada de autenticidad y ausencia de controversias (Anexo TS-02)	()
Recibo de pago de derechos de trámite	()
Otros (especificar):	()

5. PETITORIO

Solicito que, admitida la presente, se proceda conforme a las etapas del procedimiento y, al final, se emita Resolución que declare la regularización del tracto sucesivo y ordene la inscripción de mi derecho de propiedad en el Registro de Predios.

Primer domicilio procesal señalado:

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 TS-02: DECLARACIÓN JURADA DE AUTENTICIDAD Y AUSENCIA DE CONTROVERSIAS

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

DECLARACIÓN JURADA – REGULARIZACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO

Yo, _____, identificado con DNI N.° _____, en mi calidad de solicitante del procedimiento de regularización del tracto sucesivo respecto del predio ubicado en _____, distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, **DECLARO BAJO JURAMENTO** lo siguiente:

PRIMERO.- Que los documentos que adjunto a mi solicitud (contratos, minutas, escrituras públicas, actas de sucesión, etc.) son auténticos, corresponden fielmente a los originales que obran en mi poder, y han sido emitidos por las personas y entidades que en ellos se indican, sin haber sido alterados.

SEGUNDO.- Que, a la fecha, no existe proceso judicial o administrativo pendiente sobre la titularidad, posesión o linderos del predio materia de la solicitud, ni sentencia firme que haya declarado la invalidez de alguno de los documentos que conforman la cadena de transferencias.

TERCERO.- Que el predio no se encuentra ubicado en zona de muy alto riesgo no mitigable conforme al Decreto Supremo N.° 020-2019-VIVIENDA y la Resolución Ministerial N.° 020-2020-VIVIENDA.

CUARTO.- Que la posesión que ejerzo sobre el predio es actual, continua, pacífica y pública, y que no mantengo vínculo contractual (arrendamiento, comodato, usufructo) con ninguno de los anteriores titulares de la cadena.

QUINTO.- Conozco que la presentación de documentación falsa o información mendaz constituye infracción administrativa grave sancionable con multa, inhabilitación y denuncia penal por falsedad genérica o usurpación, conforme a la Ordenanza Municipal N.° 030-2026-MDP/A y al Código Penal.

SEXTO.- Presto mi consentimiento para que la Municipalidad realice las verificaciones, inspecciones y fiscalizaciones posteriores que considere pertinentes para comprobar la veracidad de lo declarado.

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

Firma del solicitante

DNI N.° _____

(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 TS-03: ACTA DE ACEPTACIÓN FORMAL DEL SUJETO PASIVO

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

Subgerencia de Desarrollo Territorial

ACTA DE ACEPTACIÓN FORMAL – REGULARIZACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO

En el distrito de Pichari, a los _____ días del mes de _____ de 202__, siendo las _____ horas, ante la Subgerencia de Desarrollo Territorial, comparece por una parte el (la) Sr.(a) _____, identificado(a) con DNI N.° _____, en su calidad de **SUJETO PASIVO** (titular registral o heredero) del predio ubicado en _____, inscrito en la Partida Registral N.° _____, y por otra parte, el (la) Sr.(a) _____, identificado(a) con DNI N.° _____, en representación de la Municipalidad Distrital de Pichari (Especialista Legal), a efectos de dejar constancia de la **ACEPTACIÓN FORMAL** del procedimiento de regularización del tracto sucesivo iniciado por el solicitante _____.

ANTECEDENTES: Mediante Notificación N.° _____ de fecha _____, cursada por esta Municipalidad, se puso en conocimiento del sujeto pasivo la existencia del procedimiento de regularización del tracto sucesivo, otorgándosele el plazo de 15 días hábiles para aceptar u oponerse.

MANIFESTACIÓN DEL SUJETO PASIVO: El compareciente, de manera libre y voluntaria, **ACEPTA FORMALMENTE** la continuación del procedimiento de regularización del tracto sucesivo, reconociendo la cadena de transferencias presentada por el solicitante y allanándose a que la Municipalidad ejecute las acciones de saneamiento físico-legal y emita la resolución que corresponda, sin que ello implique reconocimiento de obligaciones adicionales no previstas en la ley.

EFFECTOS: La presente aceptación tiene como efecto: (i) la procedencia del procedimiento; (ii) la solicitud de anotación preventiva por parte de la Municipalidad; y (iii) la continuidad de las etapas siguientes hasta la inscripción registral.

Se deja constancia que el sujeto pasivo ha sido informado de sus derechos y de que la aceptación no impide ejercer acciones judiciales posteriores si existiera un título preferente.

En señal de conformidad, firman los comparecientes.

SUJETO PASIVO	REPRESENTANTE DE LA MUNICIPALIDAD
Firma: _____	Firma: _____
Nombre: _____	Nombre: _____
DNI: _____	DNI: _____



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO TS-04: INFORME DE CALIFICACIÓN FORMAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

Subgerencia de Desarrollo Territorial

INFORME DE CALIFICACIÓN FORMAL N.° _____ -2026-MDP/GDTI-STD

EXPEDIENTE N.°: _____

SOLICITANTE: _____

PREDIO: Ubicado en _____, Partida Registral N.° _____.

FECHA DE REVISIÓN: _____ de _____ de 202__.

I. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Documento	Presentado (SÍ/NO)	Observaciones
DNI del solicitante		
Partida registral actualizada		
Cadena completa de transferencias		
Plano georreferenciado (si corresponde)		
Declaración jurada TS-02		
Pago de derechos		

II. VERIFICACIÓN DE REQUISITOS

Requisito	Cumple (SÍ/NO)	Sustento
El predio se encuentra inscrito en SUNARP		
La cadena de transferencias es continua		
Los documentos privados tienen fecha cierta o firma legalizada		
No existe proceso judicial pendiente según declaración		

III. SUBSANACIÓN OBSERVACIONES

() No se formulan observaciones.

() Se formulan las siguientes observaciones, las que deberán ser subsanadas en un plazo de 10 días hábiles:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



IV. CONCLUSIÓN

() **PROCEDE LA ADMISIÓN** – Se admite la solicitud y se dispone continuar con la etapa de diagnóstico técnico-legal.

() **IMPROCEDENTE** – Se declara improcedente por:

() **ARCHIVO** – El solicitante no ha subsanado en el plazo otorgado.

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

ESPECIALISTA LEGAL

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 TS-05: INFORME DE DIAGNÓSTICO TÉCNICO-LEGAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

Subgerencia de Desarrollo Territorial

INFORME DE DIAGNÓSTICO TÉCNICO-LEGAL N.° _____ -2026-MDP/GDTI-STD

EXPEDIENTE: _____ SOLICITANTE: _____

1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Partida Registral	
Ubicación	
Área inscrita (m²)	
Área según plano (m²)	
Linderos (según partida y plano)	

2. ANÁLISIS DE LA CADENA DE TRANSFERENCIAS

Se ha verificado la siguiente secuencia documentaria (adjuntar cuadro cronológico):

- Transferencia 1 (titular original): _____
- Transferencia 2: _____
- Transferencia 3: _____
- ...
- Transferencia final (solicitante): _____

Observaciones sobre autenticidad y continuidad: _____

3. VERIFICACIÓN DE POSESIÓN Y CAMPO

() Se realizó inspección de campo el día _____ de _____ de 202__ (Acta N.° _____).

() No se requirió inspección por corresponder plano con realidad.

Resultado de la inspección: _____

4. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO

Nombre: _____ DNI: _____ Domicilio: _____

5. CONCLUSIONES

() **PROCEDENTE.** La cadena de transferencias es continua, los documentos son auténticos y el solicitante posee el predio. No existen impedimentos legales. Se recomienda continuar con la notificación al sujeto pasivo.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



() IMPROCEDENTE (señalar causal):

() SUSPENSIÓN (señalar causal y plazo):

6. RECOMENDACIONES

Se recomienda:

- Notificar al sujeto pasivo.
- Si acepta, solicitar anotación preventiva.
- De corresponder, rectificar área/linderos según plano georreferenciado.

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

ESPECIALISTA LEGAL	ESPECIALISTA TÉCNICO
Firma: _____	Firma: _____
DNI: _____	DNI: _____





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO TS-06: MODELO DE RESOLUCIÓN DE REGULARIZACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

Subgerencia de Desarrollo Territorial

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N.° _____ -2026-MDP/GDTI-STD

Pichari, _____ de _____ de 202__.

VISTOS: El Expediente Administrativo N.° _____, la solicitud de regularización del tracto sucesivo presentada por _____, el Informe de Calificación Formal N.° _____, el Informe de Diagnóstico Técnico-Legal N.° _____, el Acta de Aceptación Formal del sujeto pasivo de fecha _____, y la constancia de anotación preventiva otorgada por SUNARP;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ordenanza Municipal N.° 030-2026-MDP/A se aprobó el procedimiento de regularización del tracto sucesivo, aplicable a predios urbanos del distrito de Pichari;

Que, el solicitante ha acreditado la cadena de transferencias desde el titular registral _____ hasta su persona, mediante los siguientes documentos (relación): _____;

Que, el sujeto pasivo, mediante Acta de Aceptación Formal de fecha _____, ha manifestado su conformidad con el procedimiento;

Que, se ha solicitado y obtenido la anotación preventiva en la Partida Registral N.° _____, conforme al artículo 34° del Decreto Supremo N.° 011-2013-VIVIENDA;

Que, no existen oposiciones pendientes ni procesos judiciales que afecten el predio;

Que, el plano georreferenciado presentado (cuando corresponda) se ajusta a la realidad física y a la normativa catastral vigente;

SE RESUELVE:

Artículo 1°. DECLARAR LA REGULARIZACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO respecto del predio ubicado en _____, distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, inscrito en la Partida Registral N.° _____, a favor del (de la) solicitante _____, identificado con DNI N.° _____, subsanándose los vacíos en la cadena de transferencias conforme a la documentación que obra en el expediente.

Artículo 2°. RECONOCER LA PROPIEDAD del referido predio al solicitante, con un área de _____ m² (_____ metros cuadrados), cuyos linderos y medidas perimétricas son las siguientes:

- Frente: _____
- Derecha: _____
- Izquierda: _____
- Fondo: _____



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



(Si corresponde rectificación de área o linderos, agregar párrafo: *Rectifícase el área y linderos consignados en la partida registral, los que quedan sustituidos por los señalados en el artículo 2°*).

Artículo 3°. DISPONER que la Subgerencia de Desarrollo Territorial remita copia certificada de la presente resolución, junto con el plano georreferenciado y la base de datos de medidas y colindancias, a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, a efectos de su inscripción en el Registro de Predios.

Artículo 4°. NOTIFICAR la presente resolución al solicitante y al sujeto pasivo, 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 TS-07: OFICIO PARA SOLICITUD DE ANOTACIÓN PREVENTIVA A SUNARP

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

OFICIO N.° _____ -2026-MDP/GDTI-STD

Pichari, _____ de _____ de 202__.

Señor(a) Registrador Público Jefe de la Oficina Registral de _____
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP
Presente. –

ASUNTO: Solicitud de Anotación Preventiva del procedimiento de regularización del tracto sucesivo – Expediente N.° _____

De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted para saludarlo cordialmente y, al amparo de lo dispuesto en el artículo 34° del Decreto Supremo N.° 011-2013-VIVIENDA y la Ordenanza Municipal N.° 030-2026-MDP/A, solicitar la **ANOTACIÓN PREVENTIVA** del procedimiento administrativo de regularización del tracto sucesivo respecto del siguiente predio:

Pedio	
Partida Registral N.°	
Ubicación	
Solicitante	
Sujeto pasivo	

La anotación preventiva deberá publicitar la existencia del procedimiento, impedir actos de disposición, parcelación o gravamen no autorizados por la Municipalidad, y tendrá una vigencia de dos (2) años, renovable automáticamente hasta la inscripción definitiva de la regularización.

Adjunto: Copia certificada de la Resolución de Subgerencia que admite la solicitud, copia del Acta de Aceptación Formal y copia del plano de ubicación.

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad para reiterarle los sentimientos de mi especial consideración.

Atentamente,



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO TS-08: CÉDULA DE NOTIFICACIÓN AL SUJETO PASIVO

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

Subgerencia de Desarrollo Territorial

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN N.° _____ -2026-MDP/GDTI-STD

PROCEDIMIENTO: Regularización del Tracto Sucesivo
EXPEDIENTE N.°: _____

SOLICITANTE: _____

PREDIO: Ubicado en _____, Partida
Registral N.° _____.

Por medio de la presente, **NOTIFICO** al (a la) Sr.(a) _____, identificado(a) con DNI N.° _____, en su calidad de **SUJETO PASIVO** (titular registral o heredero), que se ha iniciado el procedimiento de regularización del tracto sucesivo respecto del predio antes mencionado, de conformidad con la Ordenanza Municipal N.° 030-2026-MDP/A.

INFORMACIÓN IMPORTANTE:

- Dentro del plazo de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** contados desde la notificación de la presente, usted puede:
 - ACEPTAR FORMALMENTE** el procedimiento, mediante comparecencia ante la Subgerencia de Desarrollo Territorial o mediante escrito con firma legalizada.
 - OPONERSE FUNDADAMENTE** al procedimiento, presentando escrito con pruebas que sustenten su derecho preferente.
- Si no se pronuncia dentro del plazo, se continuará con el procedimiento conforme a ley, pudiendo la Municipalidad solicitar la anotación preventiva.
- Para mayor información, acuda a la Subgerencia de Desarrollo Territorial (dirección: _____), teléfono: _____.

LUGAR Y FECHA DE NOTIFICACIÓN: Pichari, _____ de _____ de 202__, a las _____ horas.

NOTIFICADOR

(Nombre, DNI, firma)

RECIBÍ NOTIFICACIÓN:

() Sí () No (se deja constancia de negativa o domicilio no encontrado)

RECEPTOR (si acepta firmar)

Nombre: _____ DNI: _____



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO TS-09: EDICTO DE NOTIFICACIÓN

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

EDICTO DE NOTIFICACIÓN – PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO

EXPEDIENTE

N.°:

SOLICITANTE:

PREDIO: Ubicado en _____, distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, Partida Registral N.° _____.

Por cuanto, mediante Resolución de Subgerencia de Desarrollo Territorial N.° _____, se ha admitido la solicitud de regularización del tracto sucesivo del predio antes descrito. Habiéndose intentado la notificación personal al sujeto pasivo (titular registral y/o herederos) en el domicilio consignado en la partida registral sin éxito, y no siendo posible determinar su domicilio actual, **SE CITA Y NOTIFICA** al sujeto pasivo y a todo aquel que se considere con derecho preferente sobre el predio, para que dentro del plazo de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** contados desde la publicación del presente edicto, se apersona a la Subgerencia de Desarrollo Territorial a manifestar su aceptación u oposición al procedimiento.

En caso de no pronunciarse dentro del plazo, se continuará el procedimiento y se solicitará la anotación preventiva.

El expediente se encuentra a disposición de los interesados en la Subgerencia de Desarrollo Territorial, ubicada en _____, en horario de atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 4:00 p.m.

FECHA DE PUBLICACIÓN: _____ de _____ de 202__.

Subgerente _____ **de** _____ **Desarrollo** _____ **Territorial**
DNI N.° _____

(El presente edicto se publicará por UNA VEZ en el Diario Oficial El Peruano y en el portal institucional de la Municipalidad)





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO TS-10: ACTA DE CONTROL DE CALIDAD

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

Subgerencia de Desarrollo Territorial

ACTA DE CONTROL DE CALIDAD N.° _____ -2026-MDP/GDTI-STD

PROCEDIMIENTO: Regularización del Tracto Sucesivo

EXPEDIENTE N.°: _____

SOLICITANTE: _____

PREDIO: _____

En el distrito de Pichari, a los _____ días del mes de _____ de 202__, siendo las _____ horas, se reunieron en las oficinas de la Subgerencia de Desarrollo Territorial los miembros del equipo de control de calidad designados, a efectos de verificar el cumplimiento de las etapas y requisitos del procedimiento de regularización del tracto sucesivo.

I. VERIFICACIÓN DE ACTIVIDADES

Actividad	Cumple (SÍ/NO)	Observación
1. Calificación formal y admisión		
2. Diagnóstico técnico-legal		
3. Notificación al sujeto pasivo		
4. Aceptación u oposición		
5. Anotación preventiva solicitada		
6. Resolución emitida		
7. Expediente completo para remisión a SUNARP		
8. Plazos cumplidos dentro del máximo legal		

II. DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA PRESENTE

Documento	Presente (SÍ/NO)
Solicitud TS-01	
Declaración jurada TS-02	
Acta de aceptación (TS-03) u oposición resuelta	
Informe de calificación (TS-04)	
Informe de diagnóstico (TS-05)	
Resolución final (TS-06)	
Oficio de anotación preventiva (TS-07)	
Notificaciones cursadas (TS-08 o TS-09)	
Comprobante de remisión a SUNARP	



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



III. CONCLUSIÓN

() **CONFORME.** El expediente cumple con los requisitos técnicos, legales y procedimentales. Se autoriza el archivo y la entrega del título al beneficiario.

() **OBSERVADO.** El expediente presenta las siguientes deficiencias que deberán subsanarse antes _____ del _____ archivo:

() **NO CONFORME.** Se declara la nulidad de actuaciones y se ordena reiniciar el procedimiento desde la etapa señalada: _____

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

Jefe de Subgerencia	Coordinador	Especialista Legal	Especialista Técnico
Firma: _____	Firma: _____	Firma: _____	Firma: _____
DNI: _____	DNI: _____	DNI: _____	DNI: _____





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO TS-11: OFICIO DE REMISIÓN A SUNARP PARA INSCRIPCIÓN

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

OFICIO N.° _____ -2026-MDP/GDTI-STD

Pichari, _____ de _____ de 202__.

Señor(a) Registrador Público Jefe de la Oficina Registral de _____
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP
Presente. –

ASUNTO: Remisión de parte para inscripción de regularización del tracto sucesivo – Expediente N.° _____

De mi consideración:

En cumplimiento de la Resolución de Subgerencia de Desarrollo Territorial N.° _____ de fecha _____, mediante la cual se declaró la regularización del tracto sucesivo a favor del (de la) solicitante _____, identificado con DNI N.° _____, respecto del predio ubicado en _____, Partida Registral N.° _____, me dirijo a usted para remitir el **PARTE REGISTRAL** a efectos de su inscripción en el Registro de Predios.

Adjunto:

- Copia certificada de la Resolución de Subgerencia N.° _____.
- Plano perimétrico y de ubicación georreferenciado (firmado por profesional competente).
- Base de datos de medidas, linderos y áreas en formato digital.
- Oficio de anotación preventiva (TS-07) y constancia de inscripción de la misma.
- (De ser el caso) Acta de aceptación formal.
- Comprobante de pago de derechos registrales (si corresponde, de acuerdo a la exoneración del artículo 7 de la Ley N.º 31056).

Sirva el presente oficio como título suficiente para la inscripción, conforme al artículo 35° del Decreto Supremo N.º 011-2013-VIVIENDA.

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi especial consideración.

Atentamente,



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO TS-12: INFORME DE SUBSANACIÓN DE OBSERVACIONES REGISTRALES

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI
Subgerencia de Desarrollo Territorial

INFORME DE SUBSANACIÓN DE OBSERVACIONES REGISTRALES N.° _____ -2026-MDP/GDTI-STD

REFERENCIA: Oficio de remisión N.° _____, Expediente N.° _____, Partida Registral N.° _____.

SOLICITANTE: _____

FECHA DE ESQUELA DE OBSERVACIÓN: _____ de _____ de 202__.

REGISTRADOR QUE OBSERVA: _____

I. OBSERVACIONES FORMULADAS POR SUNARP

Transcripción literal de las observaciones:

1. _____
2. _____
3. _____

II. ANÁLISIS Y SUBSANACIÓN

N.° Observación	Acción de subsanación realizada	Documento adjunto
-----------------	---------------------------------	-------------------

1

2

3

III. CONCLUSIONES

() TODAS LAS OBSERVACIONES HAN SIDO SUBSANADAS. Se remite nuevo parte a SUNARP.

() LAS OBSERVACIONES NO PUEDEN SER SUBSANADAS (señalar motivo). Se propone: (i) desistimiento, (ii) nuevo título, (iii) impugnación.

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

ESPECIALISTA LEGAL

DNI N.° _____

(Visado por Subgerente)



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO TS-13: ACTA DE ENTREGA DEL TÍTULO INSCRITO

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

Subgerencia de Desarrollo Territorial

ACTA DE ENTREGA DE INSTRUMENTO DE FORMALIZACIÓN INSCRITO

En el distrito de Pichari, a los _____ días del mes de _____ de 202__, siendo las _____ horas, comparecen:

- **ENTREGADOR:** _____, identificado con DNI N.° _____, en representación de la Subgerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de Pichari.
- **RECEPTOR:** _____, identificado con DNI N.° _____, en calidad de beneficiario del procedimiento de regularización del tracto sucesivo.

DATOS DEL PREDIO:

Ubicación	
Partida Registral N.°	
Fecha de inscripción de la resolución	_____ de _____ de 202__

Se hace entrega al receptor de los siguientes documentos:

- Copia certificada de la Resolución de Subgerencia de Desarrollo Territorial N.° _____, debidamente inscrita.
- Copia del compendio de inscripción expedido por SUNARP.
- Plano perimétrico y de ubicación sellado por la Oficina Registral (si corresponde).

El receptor declara recibir los documentos conforme, sin reservas, y reconoce que la inscripción registral otorga plena seguridad jurídica sobre su derecho de propiedad, quedando obligado al pago de los impuestos prediales y arbitrios municipales conforme a ley.

En señal de conformidad, firman los comparecientes.

ENTREGADOR	RECEPTOR
Firma: _____	Firma: _____
Nombre: _____	Nombre: _____
DNI: _____	DNI: _____
Cargo: _____	

NOTA: Se adjunta copia de esta acta al expediente administrativo.