



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 219-2026-A-MDP/LC

Pichari, 19 de junio de 2026

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

VISTOS:



El Informe Legal N° 140-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 17 de junio de 2026, Informe N° 1067-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 16 de junio de 2026, Informe N° 406-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 16 de junio de 2026, Carta N° 554-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 08 de junio de 2026, Informe Técnico Legal N° 30-2026-GDT/RMM-TRAP, de fecha 29 de mayo de 2026, de fecha 29 de mayo de 2026, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú reconoce que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local y gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Dicha regla fue precisada por las reformas constitucionales pertinentes;



Que, conforme al artículo II del Título Preliminar de la Ley N.º 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, y en concordancia con el artículo 55 de la misma norma, el patrimonio municipal está constituido por los bienes, rentas y derechos de cada municipalidad, los cuales son administrados de manera autónoma; asimismo, el artículo 58 establece que la inscripción registral de los bienes inmuebles de propiedad municipal se realiza en la SUNARP a solicitud del alcalde y sobre la base del acuerdo de concejo correspondiente, garantizando así la formalización, publicidad y seguridad jurídica del patrimonio institucional;



Que, el acápite 1.4 del numeral 1) del artículo 73 de la Ley N.º 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, modificado por la Ley N.º 31560 - Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal, ha establecido como competencia exclusiva o compartida de las municipalidades provinciales o distritales la organización del espacio físico - uso del suelo y el saneamiento físico-legal de las posesiones informales;



Que, el acápite 2.3 del numeral 2) del artículo 79 de la Ley N.º 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, incorporado por el artículo 2 de la Ley N.º 31560 - Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal, establece como una función específica compartida con las municipalidades provinciales la de promover la ejecución del reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico-legal de posesiones informales a cargo de las municipalidades distritales y, de forma subsidiaria, de las municipalidades provinciales;



Que, el acápite 3.5 del numeral 3) del artículo 79 de la Ley N.º 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, establece como una función específica exclusiva de las municipalidades distritales el reconocimiento de los asentamientos humanos y la promoción de su desarrollo y formalización;

Que, en el último párrafo del acápite 4.2 del numeral 4) del artículo 79 de la Ley N.º 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, se establece como función específica compartida de las municipalidades distritales que, en el saneamiento de la propiedad predial, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) actúa como órgano técnico de asesoramiento de los gobiernos locales, para lo cual contribuye al fortalecimiento de capacidades de los funcionarios y servidores municipales para la ejecución de procedimientos simplificados y estandarizados. Asimismo, ejecuta el proceso de formalización de la propiedad predial en los ámbitos que no estén siendo intervenidos por las municipalidades, a nivel nacional;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



Que, la Ley N.° 28687, con su artículo 4.2, dispone que el proceso de formalización municipal se ejecuta hasta la inscripción de los títulos u otros instrumentos en el Registro de Predios de SUNARP, en armonía con la planificación urbana;



Que, la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley 31560 - Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal; la misma que establece que las competencias que tienen las Municipalidades Provinciales para ejecutar el proceso de formalización de la propiedad predial regulada en el Título I de la Ley 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, y demás normas que forman parte del ordenamiento jurídico, deben entenderse también referidas a las competencias de la municipalidad distrital para ejecutar el proceso de formalización de la propiedad predial en su respectiva jurisdicción distrital;



Que, el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, establece como una competencia exclusiva y excluyente de las Municipalidades la formalización de la propiedad urbana; dotando de mecanismos para su formalización; desde el reconocimiento de Asentamientos Humanos hasta la implementación de los procesos de formalización y titulación de cada una de las posesiones informales;

Que, el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, en su Título II, regula los procesos de formalización de posesiones informales ubicadas sobre propiedad estatal, disponiendo que la formalización de los asentamientos humanos, pueblos jóvenes, centros poblados y demás formas de posesión informal, se realiza conforme a los principios de gratuidad, seguridad jurídica y función social de la propiedad. Dicha norma establece que la formalización comprende el reconocimiento de la posesión, el saneamiento físico-legal, la independización, el trazado y lotización, la titulación individual y la inscripción en los Registros Públicos, siguiendo procedimientos simplificados y estandarizados;



Que, en cumplimiento de las competencias otorgadas por la Ley N° 27972 y la Ley N° 31560, la Municipalidad Distrital de Pichari ha ejecutado el proceso de calificación individual de lotes conforme a lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto Supremo N.° 006-2006-VIVIENDA, identificando y evaluando escrituras imperfectas y otros títulos de propiedad de fecha cierta no inscritos. Como resultado de dicha evaluación, se han emitido los instrumentos de formalización correspondientes a favor de los titulares del derecho que acreditaron dominio, del actual titular en los casos que demostraron tracto sucesivo, así como de los herederos debidamente reconocidos en testamentos o sucesiones intestadas. Asimismo, cuando la documentación presentada comprendía diversas áreas integradas en un mismo lote, la municipalidad procedió a la rectificación del plano de trazado y lotización y a la emisión del título único correspondiente, garantizando la coherencia físico-legal del lote y respetando los principios de seguridad jurídica y función social de la propiedad;



Que, el Decreto Supremo N.° 002-2021-VIVIENDA complementa y optimiza los procedimientos de formalización predial urbana y habilitación urbana de oficio, promoviendo la simplificación administrativa, la articulación entre entidades públicas y el fortalecimiento de los mecanismos de acceso a la formalidad registral. En ese contexto, la actuación municipal debe orientarse a reducir barreras administrativas, ordenar la ocupación urbana existente, consolidar la información técnica y registral del predio, y facilitar su inscripción ante el Registro de Predios, garantizando seguridad jurídica, publicidad registral, planificación urbana y protección de los derechos de los beneficiarios del proceso de formalización;

Que, el numeral 1.2 del artículo 1 del Decreto Supremo N.° 007-2026-VIVIENDA, que modifica el Reglamento de la Ley N.° 31056, establece que la finalidad de dicha norma es adecuar el régimen de formalización de la propiedad informal a las disposiciones de la Ley N.° 32267, incorporando reglas específicas para los terrenos estatales ocupados por posesiones informales, ampliando el plazo de posesión hasta el 31 de diciembre de 2021 e incorporando disposiciones relacionadas con procesos judiciales o constitucionales sobre dichos terrenos, fortaleciendo así los





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



mecanismos destinados a garantizar la continuidad de los procesos de formalización predial y el acceso a la seguridad jurídica de la propiedad;

Que, mediante la Ficha N°18752 de la Oficina Regional de los Registros Públicos de Ayacucho, se registró la inmatriculación y parcelación del predio rústico denominado Sector o Pago "Pichari", ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento del Cusco, con una extensión total de 760.2500 hectáreas. Como resultado del procedimiento de parcelación efectuado sobre dicho ámbito territorial, se generó la Parcela P.10A con un área de 13.2500 hectáreas, la misma que posteriormente constituye el antecedente dominial directo del predio denominado "Monte Protegido". Asimismo, la inmatriculación fue realizada a favor del Ministerio de Agricultura en mérito al Decreto Ley N° 22175 - Ley de Comunidades Nativas y de Desarrollo Agrario de la Selva y Ceja de Selva, constituyendo este asiento registral la base jurídica sobre la cual se sustentan los posteriores procedimientos de saneamiento físico-legal, independización y formalización predial desarrollados en el ámbito territorial de Pichari;

Que, conforme obra inscrita en la Partida Registral N° 95000589 del Registro de Predios, correspondiente al antiguo Sector Pichari y proveniente de la Ficha N° 18752, se encuentra registrada la Parcela P-10A, predio matriz del cual forma parte el ámbito denominado "Monte Protegido". En dicha partida registral consta una extensión territorial de 668.953 hectáreas y una anotación marginal relacionada con la tramitación de derechos de posesión sobre parte del predio, antecedente que reviste especial importancia para los procesos de formalización predial urbana impulsados por la Municipalidad Distrital de Pichari, al constituir el soporte registral sobre el cual se desarrolla el procedimiento de independización, trazado y lotización del predio "Monte Protegido". Asimismo, se advierte la existencia de una anotación de apelación presentada el 19 de junio de 2024 respecto de actuaciones registrales vinculadas a dicha partida, situación que forma parte del historial registral del predio matriz;

Que, mediante el Oficio N.° D000282-2026-COFOPRI-OZAYAC, suscrito por el Sr. Rodolfo Cristian Huayhua Lobatón, Jefe de la Oficina Zonal Ayacucho de COFOPRI, y dirigido al Mag. Hernán Palacios Tinoco, Alcalde de la Municipalidad Distrital de Pichari, se comunicó que, en virtud del Acuerdo de Concejo N°189-2025-MDP/CM, la Municipalidad Distrital de Pichari asumiría de manera directa los procesos de saneamiento físico-legal de treinta (30) predios urbanos y/o rústicos con connotación urbana dentro de su jurisdicción, encontrándose expresamente incluido el predio denominado "Monte Protegido" como el Predio N.° 21 del listado oficial. Este documento constituye el acto administrativo que reconoce la intervención municipal en el proceso de formalización del referido predio, conforme a las competencias otorgadas por la Ley N.° 31056 y la Ley N° 31560;

Que, mediante Informe Técnico Legal N°30-2026-GDT/RMM-TRAP, de fecha 29 de mayo de 2026, de fecha 29 de mayo de 2026, elaborado por el Abog. Robinson Maury Maury, Especialista Legal en Saneamiento Físico Legal I, y el Ing. Tomás Ricardo Alarcón Pacheco, Especialista Técnico en Saneamiento Físico Legal I, y dirigido al Ing. Wilmer Condori Boza, Residente del Proyecto CUI N.° 2616323, se efectuó la evaluación integral de la viabilidad técnica y legal de la independización, lotización, aprobación del Plano de Trazado y Lotización, adjudicación de lotes y aprobación del Cuadro General de Distribución de Áreas del predio denominado "Monte Protegido". Como aspectos principales, se verificó que el predio posee un área total de 24,665.85 m², un perímetro de 784.87 ml, se encuentra organizado en nueve (09) manzanas y sesenta (60) lotes, cuenta con servicios básicos de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado, presenta compatibilidad urbanística con las zonas RDM-1 y CZ-1 establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de Pichari, incorpora áreas destinadas a vivienda, recreación pública, educación y casa comunal, y cumple con los requisitos establecidos por la Ley N.° 28687, Ley N.° 31560, Decreto Supremo N.° 006-2006-VIVIENDA y demás normas aplicables. En consecuencia, se concluyó que resulta procedente aprobar la independización del predio, el Plano de Trazado y Lotización, la adjudicación de los lotes a favor de los poseedores beneficiarios, el Cuadro General de Distribución de Áreas y la inscripción registral correspondiente ante la SUNARP;



MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	%
Área Útil	18,807.74	76.25
Área de Vivienda	17,601.76	71.36
Área de Equipamiento Urbano	1,205.98	4.89
Recreación Pública	909.47	3.69
Educación (PRONOI)	109.65	0.44
Casa Comunal	186.86	0.76
Área de Circulación	5,858.11	23.75
TOTAL	24,665.85	100.00

CUADRO DE MANZANAS

Manzana	Lotes	Área (m²)
A	5	689.19
B	10	1,200.66
C	14	1,570.60
D	9	1,712.75
E	13	1,647.18
F	1	909.47
G	1	255.26
H	6	1,415.86
I	1	9,406.77
TOTAL	60	18,807.74

CUADRO DE EQUIPAMIENTO URBANO

Manzana	Lote	Uso	Área (m²)
C	4	Educación - PRONOI	109.65
E	6	Casa Comunal	186.86
F	1	Recreación Pública	909.47
TOTAL			1,205.98

Que, mediante Carta N°554-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 08 de junio de 2026, la CARTA N°554-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 08 de junio de 2026, elaborada por el Ing. Wilmer Condori Boza, Residente del Proyecto, y dirigida al Arq. Michel Bernaola Poma, Subgerente de Desarrollo Territorial, se remitió el informe técnico que sustenta la procedencia del trámite administrativo de independización, aprobación del Plano de Trazado y Lotización, Cuadro General de Distribución de Áreas y adjudicación a título gratuito de los lotes del predio "Monte Protegido". Como puntos importantes, se precisó que el predio matriz pertenece a la Municipalidad Distrital de Pichari en representación del Estado Peruano, que el área se encuentra ocupada por posesionarios informales organizados y que el expediente cumple las condiciones técnicas exigidas por la normativa de formalización predial vigente;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



Que, mediante Informe N° 406-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 16 de junio de 2026, elaborado por el Arq. Michel Bernaola Poma, Subgerente de Desarrollo Territorial, y dirigido al Ing. Mauro Ñaupa Moreyra, Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, se efectuó la evaluación administrativa del expediente técnico legal relacionado con la independización del predio "Monte Protegido". Como aspectos sustanciales, se verificó que la Municipalidad Distrital de Pichari posee competencia para conducir el procedimiento de formalización predial, que la independización resulta técnica y legalmente procedente, que el predio comprende un área de 24,665.85 m² organizada en nueve manzanas y sesenta lotes, y que corresponde continuar con la emisión del acto administrativo que apruebe la independización, el Plano de Trazado y Lotización, el Cuadro General de Distribución de Áreas y las acciones de formalización correspondientes;



Que, mediante Informe N° 1067-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 16 de junio de 2026, elaborado por el Ing. Mauro Ñaupa Moreyra, Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, y dirigido al Abg. Celestino Romín Romero, Gerente Municipal, se elevó el expediente técnico legal que sustenta la procedencia de la independización, aprobación del Plano de Trazado y Lotización, aprobación del Cuadro General de Distribución de Áreas y adjudicación a título gratuito de los lotes del predio "Monte Protegido". Como puntos relevantes, se señaló que el expediente se sustenta en el Informe N° 406-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, la Carta N° 554-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP y el Informe Técnico Legal N° 30-2026-GDT/RMM-TRAP, recomendándose su aprobación mediante acto resolutivo;



Que, mediante Informe Legal N° 140-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 17 de junio de 2026, elaborado por el Abg. Enrique Pretell Calderón, Asesor Jurídico de la Municipalidad Distrital de Pichari, y dirigido al Mag. Hernán Palacios Tinoco, Alcalde de la Municipalidad Distrital de Pichari, se realizó la evaluación jurídica integral del expediente administrativo correspondiente al predio "Monte Protegido". Como aspectos principales, se concluyó que la Municipalidad Distrital de Pichari tiene competencia legal para continuar el procedimiento de formalización predial conforme a la Ley N° 28687, Ley N° 31056 y Ley N° 31560, que la documentación técnica y legal acredita la procedencia de la independización, del Plano de Trazado y Lotización, del Cuadro General de Distribución de Áreas y de la adjudicación de lotes; y que corresponde emitir el acto administrativo aprobatorio respectivo; por lo expuesto y de conformidad a las facultades conferidas en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, el numeral 6 del artículo 20 y el artículo 43 de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972 y el artículo 6° del Reglamento del Procedimiento de Habilitaciones Urbanas de Oficio aprobado por la Ordenanza Municipal N° 006-2022-MDP;



Que, corresponde al Alcalde de la Municipalidad Distrital de Pichari, en ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y en concordancia con la Ley N° 29090, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, la Ley N° 28687, el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y la normativa municipal aplicable, emitir el acto administrativo que declare la habilitación urbana de oficio y disponga las actuaciones necesarias para su inscripción registral y ejecución administrativa;



Asimismo, en observancia del Decreto Supremo N° 009-99-MTC, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal; el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI; el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; y el Decreto Supremo N° 005-2001-JUS; y en uso de las facultades conferidas al Despacho de Alcaldía;

Que, el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece en su Artículo IV del Título Preliminar, numeral 1.7 el "Principio de presunción de veracidad", concordante con el Artículo 51° de la misma Ley N° 27444, se presume que lo contenido en el documento de la referencia que conforman el presente expediente administrativo, responden a la verdad de los hechos que afirman y que han sido debidamente verificado por sus emisores; asimismo, el Artículo 60, numeral 6.2 del mismo texto legal señala que, los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente,



MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



constituyen motivación de la declaración de conformidad;

ESTANDO, en ejercicio de facultades conferidas a este despacho por el numeral 6 del Art.20° de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972.

SE RESUELVE:



ARTÍCULO PRIMERO. - APROBAR la independización del predio denominado "MONTE PROTEGIDO", ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, derivado de la Parcela P-10A inscrita en la Partida Electrónica N.º 95000589 del Registro de Predios, con un área total de 24,665.85 m² (2.4666 ha) y un perímetro de 784.87 metros lineales, conforme al siguiente detalle:

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS

Concepto	Área (m ²)	Área (ha)
Área Matriz	132,500.00	13.2500
Área Independizada	24,665.85	2.4666
Área Remanente	107,834.15	10.7834



ARTÍCULO SEGUNDO. - APROBAR el Plano Trazado y Lotización del predio "Monte Protegido", conformado por nueve (09) manzanas y sesenta (60) lotes, sustentado en coordenadas UTM Datum WGS84 y demás instrumentos técnicos que forman parte integrante del expediente.

ARTÍCULO TERCERO. - APROBAR el cuadro general de distribución de Áreas del predio "Monte Protegido", el cual forma parte integrante del Plano de Trazado y Lotización aprobado, constituyendo documento técnico esencial para la inscripción registral, conforme al siguiente detalle:

DESCRIPCIÓN	ÁREA PARCIAL (m2)	ÁREA TOTAL (m2)	% PARCIAL	% GENERAL
1 AREA ÚTIL		18,807.74		76.25
- Área de Vivienda	17,601.76		71.36	
- Área de Equipamiento Urbano	1,205.98		4.89	
- Recreación Publica	909.47		3.69	
- Área de Recreación	909.47		3.69	
- Servicios Públicos Complementarios	296.51		1.20	
- Educación (PRONOI)	109.65		0.44	
- Casa Comunal	186.86		0.76	
2 AREA DE CIRCULACIÓN		5,858.11		23.75
3 AREA TOTAL		24.665.85		100.00

Dicho cuadro refleja la adecuada distribución del suelo urbano entre áreas útiles y áreas de circulación, garantizando la funcionalidad del diseño urbano, la dotación de equipamientos y la sostenibilidad del desarrollo territorial conforme a la normativa vigente.

ARTÍCULO CUARTO. - DISPONER que la Gerencia de Desarrollo Territorial, en coordinación con las unidades orgánicas competentes, proceda a la remisión del expediente técnico completo a la Oficina Registral correspondiente de la SUNARP, a efectos de gestionar la inscripción del Plano de Trazado y Lotización, el Cuadro General de Distribución de Áreas y la adjudicación de lotes aprobados mediante la presente resolución, garantizando la publicidad registral y la oponibilidad frente a terceros.

ARTÍCULO QUINTO. - DECLARAR aplicable la Cuarta Disposición Complementaria Transitoria de la normativa de formalización predial respecto del área remanente de la Parcela P-





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



10A inscrita en la Partida Electrónica N.° 95000589, por las razones técnicas y registrales contenidas en los informes que sustentan la presente resolución.

ARTÍCULO SEXTO. - PRECISAR que la presente Resolución se sustenta en el principio de confianza legítima y en el principio de presunción de veracidad, previstos en la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en tanto se emite en mérito a los informes y documentos señalados en la parte considerativa.

ARTÍCULO SEPTIMO. - NOTIFICAR la presente resolución a los interesados, a las unidades orgánicas competentes y a las entidades vinculadas al proceso de formalización predial, para los fines correspondientes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



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

