



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° 258-2026-A-MDP/LC

Pichari, 20 de julio de 2026

VISTOS:

El Informe N°153-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 17 de julio de 2026, del Asesor Legal de la Municipalidad Distrital de Pichari, Informe N°1326-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 14 de julio de 2026, Informe N°502-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 14 de julio de 2026, Carta N°664-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 02 de julio de 2026, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú reconoce a las municipalidades provinciales y distritales autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, y el artículo 195 les atribuye funciones vinculadas al desarrollo local y la prestación de servicios públicos; La autonomía municipal no constituye una potestad irrestricta, sino una garantía institucional que debe ejercerse dentro del bloque de legalidad y mediante decisiones suficientemente motivadas. En ese marco, la intervención de la Municipalidad Distrital de Pichari se justifica porque la formalización de Quisto Central guarda relación directa con el ordenamiento territorial, la seguridad jurídica predial, la planificación de servicios y la mejora de las condiciones de vida de una población consolidada dentro de su jurisdicción;

Que, los artículos 73 y 79 de la Ley N.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, modificados por la Ley N.° 31560, regulan las competencias municipales en organización del espacio físico, uso del suelo, catastro y formalización de la propiedad informal; Estas competencias permiten que el gobierno local participe en el diagnóstico, organización y saneamiento del espacio ocupado, pero obligan a diferenciar la formalización integral de la titulación individual. Por ello, la presente resolución se limita a aprobar la independización y los instrumentos técnicos generales, manteniendo para una etapa posterior la identificación y calificación de beneficiarios. Esta delimitación evita exceder el objeto del expediente y asegura que cada actuación posterior cuente con sustento técnico y legal propio;

Que, la Ley N.° 28687 regula la formalización de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares, y su Reglamento fue aprobado por Decreto Supremo N.° 006-2006-VIVIENDA; El régimen especial previsto por la Ley N.° 28687 exige que la entidad formalizadora identifique el ámbito, verifique su situación física y jurídica, apruebe los instrumentos de trazado y lotización y preserve las áreas destinadas al uso público. La decisión municipal debe interpretarse sistemáticamente con dicho régimen, razón por la cual el acto aprobatorio no puede entenderse como transferencia colectiva ni como reconocimiento automático de derechos individuales, sino como una actuación preparatoria indispensable para el acceso ordenado y seguro al Registro de Predios;

Que, la Ley N.° 32267 amplió el límite temporal de las posesiones informales comprendidas en el proceso de formalización hasta el 31 de diciembre de 2021, y el Decreto Supremo N.° 005-2026-VIVIENDA adecuó y actualizó el Reglamento del Título I de la Ley N.° 28687; La fecha indicada por la Ley N.° 32267 funciona como límite de antigüedad de la ocupación comprendida y no como vencimiento del procedimiento administrativo. La adecuación reglamentaria de 2026 refuerza la necesidad de aplicar criterios uniformes, respetar las etapas del saneamiento y asegurar que las posesiones beneficiarias cumplan las condiciones exigidas. En consecuencia, cualquier padrón que se utilice en la formalización individual deberá acreditar la situación de cada ocupante y descartar impedimentos antes de emitir el respectivo instrumento de transferencia;

Que, la Ley N.° 31145 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N.° 014-2022-MIDAGRI, constituyen el marco del saneamiento físico-legal de predios rurales a cargo de los gobiernos regionales, relevante para los antecedentes del predio matriz y la coordinación con su titular registral; La coexistencia de normas urbanas y rurales responde a que el área a formalizar se desprende de un predio matriz rural inscrito a nombre del Gobierno Regional de Cusco,





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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

mientras que la ocupación presenta características de centro poblado consolidado. Esta doble dimensión exige coordinación interinstitucional y respeto de las competencias de cada entidad, de modo que la actuación municipal no desconozca la titularidad registral, los antecedentes de saneamiento rural ni los actos previamente inscritos en la partida matriz y en las partidas independizadas;

Que, El Decreto Supremo N.° 006-2006-VIVIENDA establece, en su artículo 14 que, en los procesos de formalización de Centros Poblados, tanto en su etapa integral como individual, se aplicarán prioritariamente las disposiciones del propio capítulo correspondiente y, de manera supletoria, el Decreto Supremo N.° 013-99-MTC, así como las normas complementarias y conexas en materia de formalización de la propiedad. Asimismo, el artículo 15 dispone que para la elaboración y aprobación del plano perimétrico y del plano de trazado y lotización del centro poblado, se debe considerar, entre otros aspectos, que dichos planos reflejen los usos y costumbres de cada localidad, lo cual debe constar expresamente en la resolución que los aprueba, garantizando así que el proceso de formalización respete la realidad social, cultural y territorial del asentamiento humano;

Que, mediante Acuerdo de Concejo N° 189-2025-MDP/CM, de fecha 22 de diciembre de 2025, la Municipalidad Distrital de Pichari comunicó que asumiría directamente los procesos de saneamiento físico-legal de treinta predios urbanos y/o rústicos con connotación urbana de su jurisdicción, entre ellos Quisto Central; Este acuerdo evidencia una decisión institucional previa de intervenir en ámbitos expresamente identificados, lo que descarta que la actuación sobre Quisto Central sea aislada o carente de planificación. Sin embargo, la inclusión del ámbito en dicho acuerdo no sustituye la evaluación individual del expediente. Por ello, los Informes Técnico-Legales N.os 034 y 035, las memorias descriptivas y los planos constituyen el sustento inmediato que permite verificar la viabilidad concreta de la independización y del Plano de Trazado y Lotización;

Que, mediante el Oficio N.° D000282-2026-COFOPRI-OZAYAC, de fecha 04 de marzo de 2026, 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 "Quisto Central". 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 la Carta N.° 086-2026-MDP/SGDT-MÑM-SG, de fecha 09 de marzo de 2026, suscrita por el Ing. Mauro Ñaupá Moreyra, Subgerente de Desarrollo Territorial (e), y dirigida al Ing. Wilmer Condori Boza, Residente del Proyecto CUI N.° 2616323, se remitió el Oficio N.° D000282-2026-COFOPRI-OZAYAC y la documentación relacionada con la evaluación efectuada por COFOPRI respecto de los ámbitos que serían objeto de formalización en el distrito de Pichari, incluyendo expresamente al predio "Quisto Central". Mediante dicho acto administrativo se dispuso la incorporación de la información técnica y legal al expediente correspondiente, constituyéndose en un antecedente esencial para el inicio de las acciones de diagnóstico, saneamiento físico-legal, independización y formalización predial del sector;

Que, el predio matriz se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N.° 95000421 del Registro de Predios de la Zona Registral N.° XIV - Sede Ayacucho, con antecedente en la Ficha N.° 16012, y actualmente registra titularidad a favor del Gobierno Regional de Cusco; La revisión de la partida es esencial porque permite conocer la extensión original, las modificaciones practicadas, la titularidad vigente y la existencia de cargas o actos que podrían influir en la independización propuesta. Al encontrarse el predio matriz bajo titularidad regional, la inscripción municipal debe tramitarse con la documentación y coordinación que correspondan, evitando presentar la resolución como un acto que por sí solo modifique o desconozca el derecho inscrito. Esta cautela fortalece la legitimidad y registrabilidad del procedimiento;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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

Que, los antecedentes registrales consignan sucesivas independizaciones y modificaciones de área, quedando un remanente de 618,2777 ha; asimismo, existen predios independizados y derechos inscritos que deben ser respetados durante la ejecución del procedimiento; La existencia de antecedentes registrales obliga a que el nuevo polígono sea contrastado con la base gráfica y con las partidas derivadas, en especial aquellas vinculadas al sector salud y a anteriores independizaciones. La determinación del remanente y la imposibilidad histórica de precisar algunos de sus linderos no autorizan aproximaciones técnicas, sino que justifican la aplicación de las reglas registrales especiales y la presentación de planos georreferenciados. De este modo se previene la duplicidad de áreas y se protege a terceros registrales;

Que, la memoria descriptiva de independización identifica para el Centro Poblado Quisto Central un área de 51 620,23 m² (5,1620 ha), un perímetro de 1 649,51 ml y un polígono de sesenta y dos vértices georreferenciados en coordenadas UTM, datum WGS84, Zona 18S; La coincidencia entre área, perímetro, vértices y sistema de coordenadas constituye un indicador objetivo de consistencia del levantamiento topográfico. Los sesenta y dos vértices permiten reproducir el polígono y contrastarlo con la cartografía registral, mientras que el uso del datum WGS84 y la Zona 18S facilita su integración con otros sistemas catastrales. En consecuencia, estos datos deben mantenerse sin variación en los planos, memorias, resolución y solicitud registral para evitar observaciones por discrepancias documentales;

Que, el ámbito colinda por el norte con predios inscritos en las Partidas N° 95000421, 92009045 y 11184301; por el este con la Partida N.° 95000421; por el sur con las Partidas N° 95000421 y 11190160; y por el oeste con las Partidas N.os 11190160, 95000421 y 11190164 y un riachuelo sin nombre; La descripción de colindancias cumple una función de especialidad, pues relaciona el polígono con predios y elementos naturales identificables. Dado que varios límites se vinculan con partidas previamente inscritas, la notificación y coordinación con sus titulares resulta una medida de prevención de conflictos y de respeto al debido procedimiento. La resolución no declara inexistentes derechos de terceros; por el contrario, condiciona su ejecución a la verificación técnica y registral, garantizando que la independización se circunscriba estrictamente al ámbito levantado;

Que, la memoria descriptiva del Plano de Trazado y Lotización PTL-01 organiza el ámbito en trece manzanas y ochenta y un lotes, de los cuales setenta y cuatro corresponden a vivienda, seis a equipamiento urbano y uno a comercio; La distribución prevista no es una proyección abstracta, sino la representación ordenada de una ocupación existente que debe regularizarse preservando vías y equipamientos. La identificación de los usos permite distinguir los lotes susceptibles de futura formalización individual de aquellos destinados a fines colectivos. Por ello, los ochenta y un lotes deben conservar la numeración, manzana, área y uso consignados en el PTL-01, y cualquier modificación posterior requerirá sustento técnico, aprobación administrativa e inscripción conforme al procedimiento aplicable;

Que, el área útil asciende a 36 401,00 m², equivalente al 70,52 % del área total, y el área de circulación asciende a 15 219,23 m², equivalente al 29,48 %, totalizando 51 620,23 m²; La equivalencia porcentual demuestra que el cuadro de áreas cierra aritméticamente y que no existen áreas sin clasificación dentro del polígono. El área útil y la circulación cumplen funciones distintas: la primera comprende lotes y equipamientos, mientras la segunda asegura conectividad y acceso. Esta distinción debe permanecer visible en el Registro y en la gestión urbana municipal, porque la aprobación de un lote no puede absorber vías ni espacios de circulación. La suma exacta constituye una condición mínima para la seguridad técnica del acto.

Que, el área útil comprende 14 655,30 m² para vivienda, 1 557,94 m² para comercio y 20 187,76 m² para equipamiento urbano, dentro del cual se incluyen recreación pública, áreas verdes, parque, servicios comunales e iglesia; La magnitud del equipamiento urbano responde a la configuración física recogida en la memoria y comprende usos colectivos que no pueden tratarse como lotes residenciales. Las áreas verdes, el parque, los servicios comunales y la iglesia sirven a la organización del centro poblado y deben conservar el destino asignado. La resolución, por tanto, no habilita su transferencia a posesionarios de vivienda, y encarga a la unidad técnica municipal verificar que la futura formalización individual respete el cuadro de usos, las áreas y





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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

los límites aprobados;

Que, el Informe Técnico Legal N.º 034-2026-GDT/RMM-JAMM, de fecha 10 de junio de 2026, evalúa la viabilidad técnica y legal de la independización del predio rústico denominado Quisto Central y concluye que el área y el perímetro guardan consistencia con la memoria y los planos técnicos; Este informe desarrolla el análisis del predio matriz, los antecedentes dominiales, la geometría del área a independizar y la relación con partidas colindantes. Su conclusión favorable se entiende condicionada a la conservación de los datos técnicos evaluados y al cumplimiento de las actuaciones registrales pertinentes. Por ello, la resolución recoge el área, perímetro, sistema de coordenadas y plano de independización descritos, pero no reemplaza la competencia calificadora de SUNARP ni la necesaria coordinación con el titular registral del predio matriz;

Que, la memoria descriptiva del plano perimétrico de fecha 12 de junio de 2026, este documento técnico fue elaborado por los profesionales del proyecto y describe las características físicas del predio resultante "Quisto Central". La memoria establece que el predio cuenta con un área de 51,620.23 m² (5.1620 Has) y un perímetro de 1,649.51 ml, con 62 vértices georreferenciados en coordenadas UTM - WGS84, delimitado por el Norte con los predios inscritos con Partidas 95000421, 92009045 y 11184301 (644.81 ml), por el Este con el predio Partida 95000421 (291.64 ml), por el Sur con los predios Partidas 95000421 y 11190160 (345.31 ml), y por el Oeste con los predios Partidas 11190160, 95000421, 11190164 y un riachuelo sin número (367.75 ml);

CUADRO DE RESUMEN DE AREAS

AREA MATRIZ N° 95000421	6'182,777.00 m2 (618.2777 Has)
AREA A INDEPENDIZAR	51,620.23 m2. (5.1620 has.)
AREA REMANENTE	613.1157 Has.
AREA REMANENTE	No es posible determinar todos los datos técnicos del lote remanente debido a que el plano de los títulos archivados no cuenta con elementos técnicos que permita determinar su ámbito de manera exacta, por lo que el presente trámite se acoge a la cuarta disposición completaría transitoria (DC-IV)

Que, el Informe Técnico Legal N.º 035-2026-GDT/RMM-JAMM, de fecha 19 de junio de 2026, emitida por el abogado Robinson Maury Maury y el Ingeniero Juan Antonio Maury Maury, concluye que la lotización, el Plano de Trazado y Lotización PTL-01 y el Cuadro General de Distribución de Áreas resultan técnica y legalmente procedentes y recomienda su aprobación; La recomendación del Informe N.º 035-2026, se sustenta en la concordancia entre el levantamiento topográfico, el PTL-01, el cuadro de áreas y la ocupación urbana constatada. La viabilidad técnica no significa que todos los lotes deban titularse de inmediato, sino que los instrumentos integrales pueden aprobarse para ordenar el ámbito. Del mismo modo, la procedencia legal queda sujeta a que las fases posteriores respeten el padrón, los requisitos de posesión, las restricciones normativas y el tratamiento diferenciado de vivienda, comercio y equipamiento.

Que, el citado Informe Técnico Legal N° 035-2026-GDT/RMM-JAMM recomienda actualizar el padrón de poseedores, verificar la antigüedad y condiciones de cada posesión, notificar a los colindantes y coordinar con el Gobierno Regional de Cusco y las entidades competentes; Las recomendaciones complementarias forman parte de la gestión de riesgos del expediente. La actualización del padrón impide reconocer a ocupantes que no acrediten los requisitos; la notificación permite conocer posibles oposiciones; y la coordinación interinstitucional ayuda a descartar afectaciones a bienes públicos, salud, recursos naturales o derechos inscritos. En consecuencia, la emisión de la resolución no clausura la verificación administrativa, sino que establece un marco ordenado para continuarla, documentarla y resolver cada situación individual con la debida motivación.

Que, la aprobación de la independización y de los instrumentos de formalización integral



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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

no transfiere automáticamente los lotes ni reconoce anticipadamente beneficiarios, pues la formalización individual requiere empadronamiento, verificación, calificación legal y determinación del régimen aplicable a cada lote y posesionario; Esta precisión resulta necesaria para evitar que la resolución sea interpretada como título individual o como adjudicación masiva. La etapa integral ordena el territorio e incorpora al expediente el polígono, las manzanas, los lotes, las vías y los equipamientos; la etapa individual determina quién reúne la condición de beneficiario y bajo qué modalidad procede la transferencia. Separar ambas etapas protege el patrimonio público, reduce observaciones registrales y garantiza que los derechos se otorguen únicamente después de acreditar la posesión y la inexistencia de impedimentos.

Que, corresponde proteger el destino de las áreas de circulación, equipamiento urbano, recreación pública, áreas verdes, parque, servicios comunales e iglesia, las cuales no forman parte de la adjudicación individual de lotes de vivienda; La naturaleza colectiva de estas áreas impone a la Municipalidad un deber especial de custodia y control. Su delimitación dentro del PTL-01 permite impedir ocupaciones, transferencias o cambios de uso incompatibles con la finalidad urbana asignada. Cualquier intervención posterior deberá respetar la normativa urbanística y los procedimientos municipales correspondientes. En tal sentido, la resolución declara expresamente que los espacios públicos y equipamientos quedan excluidos de la futura adjudicación de lotes de vivienda y deben mantenerse identificados en el catastro.

Que, revisada la documentación técnica, existe concordancia entre el área total, el perímetro, el Cuadro General de Distribución de Áreas y el resumen por manzanas, sin perjuicio de la calificación que corresponda efectuar a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; La concordancia fue verificada mediante la comparación de las cifras consignadas en los cuadros consolidados: las trece manzanas suman ochenta y un lotes y 36 401,00 m² de área útil; agregada el área de circulación de 15 219,23 m², se obtiene el área total de 51 620,23 m². Esta identidad reduce el riesgo de observaciones, pero no impide que el registrador revise los documentos. Si durante la calificación se detectara una diferencia, deberá subsanarse sin alterar unilateralmente el expediente aprobado.

Que, por razones de seguridad jurídica y especialidad registral, la inscripción de la independización deberá respetar los derechos previamente inscritos y coordinarse con el Gobierno Regional de Cusco en su condición de titular del predio matriz; La seguridad jurídica exige que la actuación administrativa sea compatible con el principio de legitimación registral y con la prioridad de los derechos inscritos. Por esa razón, la resolución dispone la presentación conjunta de planos, memorias e informes, y no afirma que el área se encuentre libre de toda afectación sin la correspondiente verificación registral. La coordinación con el Gobierno Regional de Cusco permitirá documentar la intervención sobre el predio matriz y adoptar las medidas necesarias para que la independización produzca efectos válidos y oponibles.

Que, resulta necesario aprobar los planos y cuadros técnicos como parte integrante de la presente resolución, encargando a la Subgerencia de Desarrollo Territorial la custodia del expediente y la continuidad de las actuaciones de formalización; La aprobación municipal debe ir acompañada de medidas de implementación, archivo y seguimiento que aseguren la integridad del expediente. La Subgerencia de Desarrollo Territorial deberá mantener concordantes las versiones de los planos y cuadros, atender las observaciones que se formulen y conservar la trazabilidad de las actuaciones. Asimismo, deberá impedir que se utilicen documentos preliminares o cifras discordantes. Este encargo convierte la decisión administrativa en una actuación ejecutable y controlable, y no en una mera declaración sin mecanismos de cumplimiento.

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS DEL CENTRO POBLADO QUISTO CENTRAL

DESCRIPCIÓN	ÁREA PARCIAL (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)	% PARCIAL	% GENERAL
1. ÁREA ÚTIL		36 401,00		70,52
Área de vivienda	14 655,30		28,39	



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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

Área de comercio	1 557,94		3,02	
Área de equipamiento urbano	20 187,76		39,11	
Recreación pública	14 489,97		28,07	
Área verde	14 101,48		27,32	
Parque	388,49		0,75	
Servicios públicos complementarios	5 697,79		11,04	
Servicios comunales	4 358,14		8,44	
Iglesia	1 339,65		2,60	
2. ÁREA DE CIRCULACIÓN		15 219,23		29,48
3. ÁREA TOTAL		51 620,23		100,00

CUADRO RESUMEN DE EQUIPAMIENTOS DEL CENTRO POBLADO QUISTO CENTRAL

EQUIPAMIENTO	MZ.	LOTE	ÁREA (m²)
Área verde	A	1	12 330,84
Área verde	A	10	1 770,64
Servicios comunales	A	11	2 006,29
Iglesia	A	13	1 339,65
Servicios comunales	A	14	2 351,85
Parque	J	1	388,49
TOTAL		6	20 187,76
		LOTES	

RESUMEN DE MANZANAS DEL CENTRO POBLADO QUISTO CENTRAL

MANZANA	LOTES	ÁREA (m²)	USO PREDOMINANTE
A	18	22 549,36	Vivienda / Equipamiento
B	8	3 213,43	Vivienda / Comercio
C	1	482,04	Vivienda
D	4	707,28	Vivienda
E	4	1 889,04	Vivienda
F	1	916,85	Vivienda
G	4	635,12	Vivienda
H	13	2 048,52	Vivienda
I	3	457,74	Vivienda
J	1	388,49	Equipamiento
K	5	552,53	Vivienda
L	13	1 364,92	Vivienda
M	6	1 195,68	Vivienda
TOTAL	81 LOTES	36 401,00	

Que, los cuadros técnicos que siguen forman parte del sustento físico del expediente y reproducen los valores consolidados de las memorias y del Informe Técnico Legal N° 035-2026-GDT/RMM-JAMM, Su incorporación en la parte considerativa permite que la autoridad y el Registro identifiquen con claridad la correspondencia entre las cifras aprobadas y los documentos técnicos que las originan. Los cuadros no reemplazan los planos, pero facilitan el control aritmético y la lectura integral del expediente. En caso de divergencia entre una cifra aislada y el consolidado validado, deberá prevalecer la información técnica concordante que mantenga la identidad entre el polígono, el PTL-01 y el área total materia de independización.

Que, la distribución de los lotes por manzana suma 36 401,00 m² de área útil, mientras que la diferencia hasta el área total corresponde a circulación, manteniéndose la identidad aritmética del expediente; Esta comprobación evita que la suma por manzanas sea tratada erróneamente como área total del predio, pues aquella representa solamente el área útil. El área de circulación completa el polígono y debe conservarse como componente independiente destinado a vías y accesos. La adecuada diferenciación entre ambos conceptos permite interpretar correctamente el cuadro general, protege los espacios de uso común y asegura que la futura titulación individual se circunscriba a lotes definidos, sin comprender áreas viales o de circulación.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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

Que, la competencia y actuación municipal deben ejercerse sin afectar las atribuciones del Gobierno Regional de Cusco respecto del saneamiento rural y la titularidad del predio matriz; La coordinación no implica renuncia de competencias, sino articulación para que cada entidad actúe dentro de su marco legal y proporcione los documentos que correspondan. El Gobierno Regional conserva las atribuciones vinculadas a la titularidad y al antecedente rural; la Municipalidad ejerce las funciones de formalización y ordenamiento local; y SUNARP califica la legalidad e inscribibilidad del título presentado. Esta distribución impide que una sola actuación administrativa sea interpretada como suficiente para alterar situaciones registrales que requieren intervención o consentimiento de otra entidad.



Que, la inscripción registral constituirá el mecanismo de publicidad y oponibilidad de los actos aprobados, sujeto a la evaluación del registrador público competente; La calificación registral examinará la competencia, la adecuación del acto a los antecedentes de la partida, la correspondencia de áreas y la suficiencia de la documentación técnica. Por ello, la parte resolutive dispone la remisión conjunta del expediente y deja a salvo la posibilidad de subsanar observaciones sin desnaturalizar la decisión municipal. La publicidad registral permitirá que terceros conozcan la nueva configuración predial y que las etapas posteriores de formalización se desarrollen sobre una base jurídica definida, verificable y oponible.



Que, con la CARTA N.° 664-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 01 de julio de 2026, este documento fue emitido por el Ing. Wilmer Condori Boza, en su calidad de Residente del Proyecto CUI 2616323. En él, se sustenta técnicamente la procedencia del trámite administrativo, emitiendo OPINIÓN TÉCNICA FAVORABLE declarando procedente el trámite para la aprobación de la Independización, Plano de Trazado y Lotización, el Cuadro General de Distribución de Áreas y la adjudicación a título gratuito de los lotes de vivienda del Predio Rústico "Quisto Central".



Que, con el INFORME N°502-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 13 de julio de 2026, este informe fue redactado por el Arq. Michel Bernaola Poma, Sub Gerente de Desarrollo Territorial. Tras la evaluación técnica del expediente correspondiente a la Independización del Predio Rústico "Quisto Central", el informe concluye que la documentación técnica mantiene consistencia documental y coherencia cartográfica, emitiendo OPINIÓN TÉCNICA FAVORABLE respecto de la consistencia técnica del expediente y recomendando la continuación del procedimiento para la aprobación de la Independización, del Plano de Trazado y Lotización y del Cuadro General de Distribución de Áreas.



Que, con el INFORME N°1326-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 14 de julio de 2026, este informe fue redactado por el Ing. Mauro Ñaupá Moreyra, Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura. El informe tiene como objeto elevar el Expediente Técnico-Legal que sustenta la aprobación de la independización del predio "Quisto Central", cumpliendo con elevar el mencionado expediente para los fines administrativos correspondientes que conduzcan a su aprobación vía acto resolutive, en el marco del proceso de formalización de la propiedad informal impulsado por el Proyecto de Inversión Pública CUI 2616323.

Que, con el INFORME LEGAL N°153-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 17 de julio de 2026, este informe fue redactado por el Abg. Enrique Pretell Calderón, Asesor Jurídico de la Municipalidad Distrital de Pichari, y elevado al despacho del Señor Alcalde. El documento concluye que, en el marco de la Ley N°28687, la Ley N°31056 y la Ley N°31560, se debe proceder con la CONTINUIDAD del trámite de Aprobación de la Independización del predio rústico denominado "Quisto Central", del Plano de Trazado y Lotización y Cuadro General de Distribución de Áreas, elevando el expediente en fs.94 para la emisión del acto resolutive correspondiente.

Que, corresponde disponer la notificación a los colindantes y entidades con derechos o competencias relacionadas con el ámbito a formalizar; La notificación constituye una garantía del derecho de participación y permite que quienes pudieran verse afectados formulen observaciones sustentadas antes de la consolidación registral. Debe dirigirse especialmente al titular del predio matriz, a los titulares de partidas colindantes y a las entidades con competencias





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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

sectoriales vinculadas al ámbito. La publicación institucional complementa esta actuación y fortalece la transparencia del procedimiento. Toda oposición deberá evaluarse de manera motivada, contrastándola con los planos, antecedentes registrales y normas aplicables.

Que, por tanto, resulta procedente emitir el acto administrativo que apruebe la independización y los instrumentos de formalización integral del Centro Poblado Quisto Central. La decisión se encuentra sustentada en documentos técnicos y legales específicos, contiene una delimitación precisa de sus efectos y establece condiciones para su ejecución. Aprueba la etapa integral necesaria para ordenar el centro poblado, pero reserva la adjudicación individual y protege los espacios colectivos y los derechos previamente inscritos. De esta manera, el acto satisface los principios de legalidad, razonabilidad, verdad material y seguridad jurídica, y proporciona a las unidades municipales un mandato claro para continuar el saneamiento sin exceder el objeto aprobado ni anticipar derechos particulares.

ESTANDO, en ejercicio de las facultades conferidas por el numeral 6 del artículo 20 de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y de conformidad con las normas citadas;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - APROBAR la independización, sin cambio de uso, del área de 51,620.23 m² (5.1620 has), con un perímetro de 1,649.51 ml, correspondiente al Centro Poblado Quisto Central, que se desprende del predio matriz inscrito en la Partida Electrónica N° 95000421, conforme al Plano de Independización PI-01 y a la memoria descriptiva que forman parte integrante de la presente resolución, sin perjuicio de la calificación registral y de los derechos previamente inscritos.

DESCRIPCIÓN	ÁREA
Área Matriz N.º 95000421	6'182,777.00 m ² (618.2777 ha)
Área a Independizar	51,620.23 m ² (5.1620 ha)
Área Remanente	613.1157 ha
Observación del Área Remanente	No es posible determinar todos los datos técnicos del lote remanente debido a que el plano de los títulos archivados no cuenta con elementos técnicos que permitan determinar su ámbito de manera exacta; en consecuencia, el presente trámite se acoge a la Cuarta Disposición Complementaria Transitoria (DC-IV).

ARTÍCULO SEGUNDO. - IDENTIFICAR Y RECONOCER el ámbito materia del procedimiento como CENTRO POBLADO QUISTO CENTRAL, ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento del Cusco, para efectos de la formalización integral de la propiedad informal.

ARTÍCULO TERCERO. - APROBAR los instrumentos técnicos que forman parte del expediente: Plano Perimétrico PP-01, Plano de Independización PI-01 y Plano de Trazado y Lotización PTL-01; este último organiza el ámbito en trece (13) manzanas y ochenta y un (81) lotes: setenta y cuatro (74) de vivienda, seis (6) de equipamiento urbano y uno (1) de comercio.

ARTÍCULO CUARTO. - APROBAR el Cuadro General de Distribución de Áreas del Centro Poblado Quisto Central conforme al siguiente detalle:

DESCRIPCIÓN	ÁREA PARCIAL (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)	% PARCIAL	% GENERAL
1. ÁREA ÚTIL		36 401,00		70,52
Área de vivienda	14 655,30		28,39	
Área de comercio	1 557,94		3,02	
Área de equipamiento urbano	20 187,76		39,11	
Recreación pública	14 489,97		28,07	
Área verde	14 101,48		27,32	
Parque	388,49		0,75	
Servicios públicos complementarios	5 697,79		11,04	
Servicios comunales	4 358,14		8,44	
Iglesia	1 339,65		2,60	



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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

2. ÁREA DE CIRCULACIÓN		15 219,23		29,48
3. ÁREA TOTAL		51 620,23		100,00

ARTÍCULO QUINTO. - PRECISAR que la presente aprobación corresponde a la etapa de formalización integral y no adjudica automáticamente lotes ni reconoce anticipadamente beneficiarios. La formalización individual se realizará posteriormente, previa actualización del padrón, empadronamiento, verificación de la posesión, calificación legal de cada posesionario y determinación de la modalidad de transferencia aplicable.

ARTÍCULO SEXTO. - DISPONER que las áreas de circulación, equipamiento urbano, recreación pública, áreas verdes, parque, servicios comunales e iglesia conserven el destino asignado en los instrumentos técnicos aprobados y no sean comprendidas en la adjudicación individual de lotes de vivienda.

ARTÍCULO SÉTIMO. - DISPONER la presentación de la presente resolución, los planos, memorias y demás documentos técnicos ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, Zona Registral N.º XIV - Sede Ayacucho, para la inscripción de los actos que resulten procedentes, respetando los derechos inscritos y coordinando con el Gobierno Regional de Cusco como titular del predio matriz.

ARTÍCULO OCTAVO. - ENCARGAR a la Subgerencia de Desarrollo Territorial la ejecución, custodia y seguimiento del expediente; y **NOTIFICAR** la presente resolución al Gobierno Regional de Cusco, a la Agencia Agraria Pichari-Kimbiri, a los titulares de los predios colindantes, a las entidades competentes y a los interesados, conforme a ley.

ARTICULO NOVENO.- PRECISAR, que la presente Resolución se sustenta en el principio de presunción de veracidad, el principio de buena fe procedimental y el principio de confianza en la actuación de los órganos técnicos y administrativos de la Entidad, previstos en el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 006-2026-JUS; los funcionarios, servidores y el Especialista Legal en Saneamiento Físico Legal que suscribieron los informes técnicos y legales asumen responsabilidad, en el ámbito de sus competencias, respecto de la veracidad, legalidad, exactitud y contenido de la información proporcionada, así como de la procedencia técnica y jurídica de la independización del predio rústico, conforme a las normas que regulan la responsabilidad administrativa, civil y penal que corresponda.

ARTICULO DECIMO. - PUBLICAR, la presente Resolución en la Página Web de la Municipalidad Distrital de Pichari, de conformidad y en cumplimiento a lo prescrito en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

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