



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



05

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N.º 259-2026-A-MDP/LC

Pichari, 21 de julio de 2026

VISTOS:

Los documentos que integran el expediente administrativo del procedimiento de formalización del predio "Las Piedras", Oficio N.º D000282-2026-COFOPRI-OZAYAC, de fecha 04 de marzo de 2026, Resolución de Alcaldía N.º 143-2026-MDP/LC, de fecha 20 de abril de 2026, Partida Electrónica N.º 11203651, Informe Técnico Legal N.º 033-2026-GDT/RMM-JAMM, de fecha 12 de junio de 2026; Informe Técnico Legal N.º 036-2026-GDT/RMM-JAMM, de fecha 12 de junio de 2026; Carta N.º 667-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 02 de julio de 2026; Informe N.º 504-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 13 de julio de 2026; Informe N.º 1327-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 14 de julio de 2026; y, finalmente, el Informe Legal N.º 150-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 17 de julio de 2026 y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú establece que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, correspondiéndoles planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial, conforme al artículo 195 de la misma norma fundamental;

Que, el artículo II del Título Preliminar de la Ley N.º 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, reconoce la autonomía política, económica y administrativa de los gobiernos locales en los asuntos de su competencia, autonomía que se ejerce con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 73, numeral 1, acápite 1.4, de la Ley N.º 27972, modificado por la Ley N.º 31560, establece expresamente que las municipalidades tienen competencia para realizar acciones de formalización de la propiedad informal, en el marco de la Ley N.º 28687 y sus modificatorias;

Que, el artículo 79, numeral 3, acápite 3.5, de la Ley N.º 27972, establece que las municipalidades tienen competencia para realizar el catastro urbano y rural, así como mantenerlo actualizado;

Que, el artículo 79, numeral 4, acápite 4.2, último párrafo, de la Ley N.º 27972, establece que las municipalidades tienen competencia para otorgar títulos de propiedad en el marco de los procesos de formalización de la propiedad informal;

Que, la Ley N.º 28687 - Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, en su Título I, establece los alcances de la formalización de la propiedad informal, incluyendo la regularización de asentamientos humanos, la habilitación urbana de oficio y la titulación individual de lotes, comprendiendo las etapas de identificación de los predios, empadronamiento de los poseedores, calificación de la posesión, habilitación urbana, adjudicación de lotes y titulación individual;

Que, la Ley N.º 31056 - Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales, establece disposiciones para la formalización de la propiedad informal y la inalienabilidad de los lotes adjudicados por un plazo determinado, disponiendo que los lotes adjudicados no podrán ser transferidos ni gravados hasta la emisión del título de propiedad definitivo;

Que, la Ley N.º 31560 - Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal, modificó la Ley N.º 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades y la Ley N.º 28687, incorporando expresamente la competencia municipal en materia de formalización de la propiedad informal, otorgando funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal;





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



Que, el Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del Título I de la Ley N.º 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares", establece los mecanismos para la formalización de la propiedad informal mediante procesos de habilitación urbana de oficio, y en su artículo 16 dispone la adjudicación de lotes a título gratuito a favor de los poseedores que cumplan con los requisitos de posesión pacífica, continua, pública y directa;

Que, el Decreto Supremo N.º 002-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N.º 31056, establece en su artículo 7 la prohibición de transferencia de los lotes materia de adjudicación durante el procedimiento de formalización;

Que, el Decreto Supremo N.º 013-99-MTC, que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, en su literal a) del artículo 18, faculta a elaborar y aprobar los planos de trazado y lotización de los centros poblados y asentamientos humanos que se encuentran en proceso de formalización, tomando en cuenta la realidad física existente del predio;

Que, el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), como norma técnica de cumplimiento obligatorio para habilitaciones urbanas, establece los parámetros técnicos para la habilitación urbana, incluyendo áreas mínimas de lotes, vías de circulación, áreas de recreación pública y equipamiento urbano, los cuales han sido considerados en el proyecto de lotización del predio "Las Piedras";

Que, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) regula los requisitos para la inscripción de los diferentes actos o derechos en el Registro de Predios, estableciendo que la inscripción del Plano de Trazado y Lotización, del Cuadro General de Distribución de Áreas y de la adjudicación de lotes procederá conforme a sus disposiciones;

Que, la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento General de los Registros Públicos permite la inscripción de predios en los casos en que no sea posible determinar con precisión los linderos y medidas perimétricas del predio remanente, siempre que se cuente con la documentación técnica que acredite la existencia del predio;

Que, el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, resulta aplicable en lo no previsto por las normas especiales de formalización, garantizando el debido procedimiento, el derecho de defensa y la motivación de los actos administrativos;

Que, los principios de seguridad jurídica, publicidad registral, función social de la propiedad, simplificación administrativa y formalización predial, que informan el ordenamiento jurídico peruano, constituyen los fundamentos del presente procedimiento de formalización, garantizando la protección del derecho de propiedad de los poseedores y la incorporación del predio al sistema registral;

Que, mediante Oficio N.º D000282-2026-COFOPRI-OZAYAC, de fecha 04 de marzo de 2026, el Jefe de la Oficina Zonal Ayacucho de COFOPRI informó a la Municipalidad Distrital de Pichari que las acciones de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI se ejecutan de oficio, de manera progresiva y en forma masiva, no encontrándose prevista la posibilidad de desarrollar procesos de formalización a petición de parte; que, revisado el Acuerdo de Concejo N.º 189-2025-MDP/CM de fecha 22 de diciembre de 2025, la municipalidad distrital de Pichari comunicó que asumirá de manera directa los procesos de saneamiento físico legal de 30 predios urbanos y/o rústicos con connotación urbana en toda la jurisdicción del distrito de Pichari, entre los cuales se encuentra expresamente el predio N.º 6 denominado "LAS PIEDRAS"; que, revisado el listado de pueblos a intervenir dentro del Plan Operativo Institucional (POI-2026) de COFOPRI, se ha podido establecer que el predio "LAS PIEDRAS" no se encuentra programado en el presente POI - 2026; en consecuencia, COFOPRI reconoce que el predio "Las Piedras" forma parte de los ámbitos cuyo saneamiento físico legal será asumido directamente por la Municipalidad Distrital de Pichari;





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



Que, mediante Resolución de Alcaldía N.° 143-2026-MDP/LC, de fecha 20 de abril de 2026, se aprobó la independización técnica del predio rústico correspondiente al predio resultante IV denominado "Las Piedras", y en virtud de dicha resolución, se ha inscrito la Partida Registral del Predio "Las Piedras" en el Registro de Predios de la Zona Registral N.° XIV - Sede Ayacucho, con un área de 1.3738 Has (13,737.91 m²) y un perímetro de 478.59 ml, siendo de titularidad del Estado Peruano representado por la Municipalidad Distrital de Pichari;

Que, conforme se aprecia en la Partida Electrónica N.° 11203651 de la Zona Registral N.° XIV - Sede Ayacucho, Oficina Registral Ayacucho, correspondiente al Predio Resultante IV "Las Piedras", el inmueble se encuentra inscrito a nombre del Estado Peruano, representado por la Municipalidad Distrital de Pichari, como resultado del procedimiento de formalización de la propiedad informal al amparo de la Ley N.° 28687. La inscripción tiene como antecedente la independización de la Partida Electrónica N.° 92007625 y se efectuó en mérito a la Resolución de Alcaldía N.° 143-2026-MDP/LC, de fecha 20 de abril de 2026. El predio está ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento del Cusco, cuenta con un área de 1.3738 hectáreas (13,737.91 m²) y un perímetro de 478.59 metros lineales, encontrándose plenamente delimitado mediante sus linderos y medidas perimétricas. Asimismo, la partida registral deja constancia de que el inmueble no registra cargas, gravámenes, cancelaciones ni otras afectaciones, consolidando la titularidad estatal representada por la Municipalidad Distrital de Pichari y otorgando seguridad jurídica al procedimiento de formalización e inscripción registral del predio.

Que, de acuerdo con la Memoria Descriptiva del Predio "Las Piedras", de fecha 04 de junio de 2026, suscrita por el Ing. Juan Antonio Maury Maury, Profesional Responsable, el predio se encuentra delimitado por los siguientes linderos y colindancias: por el Norte colinda con la Partida Electrónica N.° 91016240 y Partida Electrónica N.° 91016090, con 93.08 ml y 66.07 ml; por el Este colinda con la Partida Electrónica N.° 91016090 y Partida Electrónica N.° 91016091, con 33.39 ml y 52.38 ml; por el Sur colinda con la Partida Electrónica N.° 91016238, con 140.64 ml; y por el Oeste colinda con la Partida Electrónica N.° 91016239, con 93.03 ml;

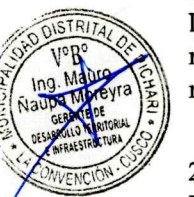
Que, según el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Pichari, aprobado mediante Ordenanza Municipal N.° 045-2022-MPLC, de fecha 07 de septiembre de 2022, el predio "Las Piedras" se encuentra ubicado en la zona Residencial Densidad Media (RDM-1) y Residencial Densidad Baja (RDB-1), con usos compatibles para vivienda, siendo la calificación de uso residencial RDM, perteneciente al área urbana consolidada del Distrito de Pichari, compatible sin restricciones para los fines del procedimiento de trazado y lotización que se propugna;

Que, el Informe Técnico Legal N.° 033-2026-GDT/RMM-JAMM, de fecha 12 de junio de 2026, elaborado por el Abog. Robinson Maury Maury, Especialista Legal en Saneamiento Físico Legal I, y el Ing. Juan Antonio Maury Maury, Especialista Técnico en Saneamiento Físico Legal III, concluye que el procedimiento de formalización del predio denominado "Las Piedras" resulta técnicamente viable, legalmente procedente y registralmente inscribible, recomendando la emisión de la Resolución de Alcaldía que apruebe el Plano de Trazado y Lotización (PTL-01), el Cuadro General de Distribución de Áreas;

Que, el análisis técnico del predio ha verificado la consistencia geométrica, topográfica y catastral del predio, así como su compatibilidad con la zonificación vigente y los parámetros urbanísticos establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones, determinando que el proyecto de lotización cumple con los parámetros técnicos establecidos;

Que, el análisis legal ha determinado que la Municipalidad Distrital de Pichari tiene competencia para llevar a cabo el procedimiento de formalización, en virtud de lo dispuesto por la Ley N.° 28687, la Ley N.° 31056 y la Ley N.° 31560, y sus respectivos reglamentos, habiéndose verificado el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en dichas normas;

Que, el Informe Técnico Legal N.° 036-2026-GDT/RMM-JAMM, de fecha 12 de junio de 2026, fue elaborado conjuntamente por el Abg. Robinson Maury Maury, Especialista Legal en Saneamiento Físico Legal I, y el Ing. Juan Antonio Maury Maury, Especialista Técnico en





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



Saneamiento Físico Legal III. El documento desarrolla el análisis técnico, registral, urbanístico y jurídico del procedimiento de formalización del predio denominado "Las Piedras", verificando la documentación técnica, los antecedentes registrales, la compatibilidad urbanística y el cumplimiento de la Ley N.º 28687, la Ley N.º 31056, la Ley N.º 31560 y sus reglamentos. Como conclusión principal, determina que resulta técnica y legalmente viable aprobar el Plano de Trazado y Lotización, el Cuadro General de Distribución de Áreas.

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCION DE AREAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA PARCIAL (m2)	ÁREA TOTAL (m2)	% PARCIAL	% GENERAL
1 AREA ÚTIL		10,225.71		74.43
- Área de Vivienda	8,169.18		59.46	
- Área de Equipamiento	2,056.53		14.97	
Urbano				
- Recreación Pública	1,866.77		13.59	
- Área Verde	1,866.77		13.59	
- Servicios Públicos	189.76		1.38	
Complementarios				
- Casa Comunal	189.76		1.38	
2 AREA DE CIRCULACIÓN		3,512.20		25.57
3 AREA TOTAL		13,737.91		100.00

CUADRO RESUMEN DE EQUIPAMIENTOS DEL PREDIO LAS PIEDRAS

USO	MZ	LOTE	ÁREA (m2)
PARQUE	D	2	1,866.77
CASA COMUNAL	D	3	189.76
TOTAL		02 LOTES	2,056.53

RESUMEN DE MANZANAS

MZ	LOTE	ÁREA (m2)
A	01	130.70
B	22	3,399.99
C	19	3,070.47
D	08	3,624.55
TOTAL	50 LOTES	10,225.71

Que, con la Carta N.º 667-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 02 de julio de 2026, fue elaborada por el Ing. Wilmer Condori Boza, Residente del Proyecto CUI N.º 2616323. Mediante este documento se sustenta técnicamente la procedencia del trámite administrativo para la aprobación del Plano de Trazado y Lotización, el Cuadro General de Distribución de Áreas del predio "Las Piedras", acreditando que el inmueble se encuentra independizado, libre de conflictos registrales y que la propuesta urbanística cumple con los parámetros técnicos y legales establecidos. La principal conclusión del informe consiste en que el procedimiento resulta técnicamente procedente y se recomienda elevar el expediente para la emisión del acto administrativo que apruebe definitivamente la formalización predial.

Que, con el Informe N.º 504-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 13 de julio de 2026, fue elaborado por el Arq. Michel Bernaola Poma, Subgerente de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de Pichari. En dicho documento se evalúa el Informe Técnico Legal y la documentación técnica que integra el expediente administrativo del predio "Las Piedras", verificando la consistencia de los planos, memorias descriptivas, cuadro general de distribución de áreas y demás instrumentos técnicos. Como conclusión más importante, el Subgerente emite opinión técnica favorable, señalando que el expediente presenta coherencia técnica y documental suficiente para continuar con el procedimiento administrativo de aprobación del Plano de Trazado y Lotización, el Cuadro General de Distribución de Áreas.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



Que, con el Informe N.° 1327-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 14 de julio de 2026, fue elaborado por el Ing. Mauro Ñaupa Moreyra, Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Pichari. Mediante este informe se eleva a la Gerencia Municipal el expediente técnico-legal que sustenta la aprobación del Plano de Trazado y Lotización, el Cuadro General de Distribución de Áreas y la adjudicación de lotes del predio "Las Piedras", adjuntando los informes emitidos por las áreas técnica y legal. La conclusión principal establece que el expediente reúne todos los sustentos técnicos y jurídicos necesarios.

Que, con el Informe Legal N.° 150-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 17 de julio de 2026, fue elaborado por el Abg. Enrique Pretell Calderón, Asesor Jurídico de la Municipalidad Distrital de Pichari. El informe realiza la revisión jurídica integral del expediente administrativo, verificando el cumplimiento de la Constitución Política del Perú, la Ley Orgánica de Municipalidades, la Ley N.° 28687, la Ley N.° 31056, la Ley N.° 31560, sus reglamentos y la normativa registral aplicable al procedimiento de formalización. Como conclusión principal, el Asesor Jurídico determina que existe sustento legal suficiente para aprobar el Plano de Trazado y Lotización, el Cuadro General de Distribución de Áreas de los lotes del predio "Las Piedras", recomendando elevar el expediente al despacho de Alcaldía para la expedición de la Resolución de Alcaldía correspondiente.

Que, en virtud de los principios de seguridad jurídica, publicidad registral, función social de la propiedad, simplificación administrativa y formalización predial, y en aplicación de las normas citadas, corresponde emitir el acto administrativo que apruebe la formalización predial, habilitación urbana de oficio, Plano de Trazado y Lotización, Cuadro General de Distribución de Áreas y adjudicación de lotes del predio denominado "Las Piedras";

Que, de conformidad con las facultades conferidas por la Ley N.° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, la Ley N.° 28687, la Ley N.° 31056, la Ley N.° 31560, el Decreto Supremo N.° 006-2006-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.° 002-2021-VIVIENDA, el Reglamento Nacional de Edificaciones, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, y demás normas aplicables;

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. - IDENTIFICAR Y RECONOCER como asentamiento Humano "Nuevo Amanecer" asentada en el predio denominado "Las Piedras" ubicado en el Distrito de Pichari, Provincia de la Convención, Departamento del Cusco, debiendo inscribirse en el Registro de Predios de conformidad con los considerandos expuestos en la presente resolución y al Plano de Trazado y Lotización.

ARTÍCULO SEGUNDO. - APROBAR el Plano de Trazado y Lotización del predio denominado "Las Piedras", de Código N.° PTL-01, que establece la distribución de 50 lotes distribuidos en 04 manzanas, con áreas y perímetros definidos, conforme al detalle contenido en la Memoria Descriptiva y los planos que forman parte del expediente, tomando en cuenta la realidad física existente del predio, de conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 18 del Decreto Supremo N.° 013-99-MTC, concordante con el artículo 8, inciso 3, de la Ley N.° 28687.

ARTÍCULO TERCERO. - APROBAR los planos técnicos que forman parte del expediente de formalización del predio "Las Piedras", consistentes en: Plano de Ubicación y Localización (UL-01), Plano Perimétrico (PP-01), Plano de Trazado y Lotización (PTL-01), los cuales constituyen parte integrante de la presente Resolución.

ARTÍCULO CUARTO. - APROBAR el Cuadro General de Distribución de Áreas del predio "Las Piedras", conforme al siguiente detalle:

DESCRIPCIÓN	ÁREA PARCIAL (m²)	ÁREA TOTAL PARCIAL (m²)	% PARCIAL	% GENERAL
1. ÁREA ÚTIL		10,225.71		74.43%



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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

- Área de Vivienda	8,169.18		59.46%	
- Área de Equipamiento Urbano	2,056.53		14.97%	
- Recreación Pública / Área Verde	1,866.77		13.59%	
- Servicios Públicos Complementarios (Casa Comunal)	189.76		1.38%	
2. ÁREA DE CIRCULACIÓN		3,512.20		25.57%
3. ÁREA TOTAL		13,737.91		100.00%

ARTÍCULO QUINTO. - REMITIR copia certificada de la presente Resolución y del expediente técnico completo a las siguientes entidades competentes: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP y a la municipalidad provincial de la Convención, para los fines de su competencia y a fin de asegurar la compatibilidad de los instrumentos técnicos y la continuidad del proceso de formalización.

ARTÍCULO SEXTO. - NOTIFICAR la presente Resolución a la Municipalidad Provincial de La Convención, a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP y a los poseedores del predio "Las Piedras", para los fines pertinentes. Asimismo, disponer la publicación de la presente Resolución en el portal institucional de la Municipalidad Distrital de Pichari y en los carteles de la Municipalidad, a fin de garantizar la transparencia y la participación vecinal

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



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