



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.º 265 -2026-A-MDP/LC

Pichari, 21 de julio de 2026

VISTOS:

El Acuerdo de Concejo N.º 189-2025-MDP/CM, de fecha 22 de diciembre de 2025; Resolución de Alcaldía N.º 144-2026-MDP/LC, de fecha 20 de abril de 2026; Informe Técnico Legal N.º 040-2026-GDT/RMM-JAMM, de fecha 01 de julio de 2026; Carta N.º 666-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 02 de julio de 2026; Informe N.º 497-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 13 de julio de 2026; Informe N.º 1328-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 14 de julio de 2026; y, finalmente, el Informe Legal N.º 151-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 17 de julio de 2026, los cuales sustentan el procedimiento administrativo para la aprobación del Plano de Trazado y Lotización, el Cuadro General de Distribución de Áreas y la formalización integral del predio "Ancestrales".

CONSIDERANDO:

Que, los artículos 194 y 195 de la Constitución Política del Perú reconocen la autonomía política, económica y administrativa de los gobiernos locales y su responsabilidad en la planificación del desarrollo urbano y rural, el acondicionamiento territorial y la prestación de servicios públicos dentro de sus circunscripciones; La aplicación de estas disposiciones debe ser sistemática y respetar la separación entre formalización integral y formalización individual. La autonomía municipal no autoriza a omitir controles ni a anticipar derechos particulares; exige, por el contrario, que la decisión identifique su objeto, exponga la competencia ejercida y establezca salvaguardas. De esta manera, el acto se mantiene dentro del bloque de legalidad, protege el patrimonio público y permite que las actuaciones posteriores sean verificables y motivadas.

Que, el artículo II del Título Preliminar y los artículos 73 y 79 de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, modificados por la Ley N.º 31560, permiten a las municipalidades participar en la organización del espacio físico, el catastro y la formalización de la propiedad informal; La aplicación de estas disposiciones debe ser sistemática y respetar la separación entre formalización integral y formalización individual. La autonomía municipal no autoriza a omitir controles ni a anticipar derechos particulares; exige, por el contrario, que la decisión identifique su objeto, exponga la competencia ejercida y establezca salvaguardas. De esta manera, el acto se mantiene dentro del bloque de legalidad, protege el patrimonio público y permite que las actuaciones posteriores sean verificables y motivadas.

Que, la Ley N.º 28687 declara de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal y regula la identificación del ámbito, el saneamiento físico-legal, el trazado y lotización y la posterior titulación individual de quienes obtengan calificación favorable; La aplicación de estas disposiciones debe ser sistemática y respetar la separación entre formalización integral y formalización individual. La autonomía municipal no autoriza a omitir controles ni a anticipar derechos particulares; exige, por el contrario, que la decisión identifique su objeto, exponga la competencia ejercida y establezca salvaguardas. De esta manera, el acto se mantiene dentro del bloque de legalidad, protege el patrimonio público y permite que las actuaciones posteriores sean verificables y motivadas.

Que, la Ley N.º 31056 contiene medidas para la formalización y la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales, mientras que la Ley N.º 32267 amplió el límite de antigüedad de las posesiones comprendidas hasta el 31 de diciembre de 2021; La aplicación de estas disposiciones debe ser sistemática y respetar la separación entre formalización integral y formalización individual. La autonomía municipal no autoriza a omitir controles ni a anticipar





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



derechos particulares; exige, por el contrario, que la decisión identifique su objeto, exponga la competencia ejercida y establezca salvaguardas. De esta manera, el acto se mantiene dentro del bloque de legalidad, protege el patrimonio público y permite que las actuaciones posteriores sean verificables y motivadas.

Que, el Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA aprobó el Reglamento del Título I de la Ley N.º 28687 y el Decreto Supremo N.º 005-2026-VIVIENDA actualizó sus disposiciones para adecuarlas al marco legal vigente y mejorar la ejecución de los procedimientos de formalización; La aplicación de estas disposiciones debe ser sistemática y respetar la separación entre formalización integral y formalización individual. La autonomía municipal no autoriza a omitir controles ni a anticipar derechos particulares; exige, por el contrario, que la decisión identifique su objeto, exponga la competencia ejercida y establezca salvaguardas. De esta manera, el acto se mantiene dentro del bloque de legalidad, protege el patrimonio público y permite que las actuaciones posteriores sean verificables y motivadas.

Que, el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, exige que toda decisión administrativa observe los principios de legalidad, debido procedimiento, verdad material, razonabilidad, eficacia y debida motivación; La aplicación de estas disposiciones debe ser sistemática y respetar la separación entre formalización integral y formalización individual. La autonomía municipal no autoriza a omitir controles ni a anticipar derechos particulares; exige, por el contrario, que la decisión identifique su objeto, exponga la competencia ejercida y establezca salvaguardas. De esta manera, el acto se mantiene dentro del bloque de legalidad, protege el patrimonio público y permite que las actuaciones posteriores sean verificables y motivadas.

Que, el Reglamento Nacional de Edificaciones establece criterios técnicos aplicables a la organización urbana, las dimensiones y usos de lotes, las vías y las condiciones de seguridad, accesibilidad y compatibilidad que deben observarse al evaluar un Plano de Trazado y Lotización; La relevancia de esta información radica en que permite reproducir el ámbito, controlar la identidad del polígono y comprobar la concordancia entre memoria, planos y cuadros. Los datos aprobados deben mantenerse uniformes durante la ejecución y la presentación registral. Cualquier modificación posterior requerirá sustento técnico específico y la tramitación que corresponda, pues no resulta admisible alterar áreas, linderos, usos, vías o lotes mediante simples correcciones informales o documentos no incorporados válidamente al expediente.

Que, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y el Reglamento General de los Registros Públicos regulan la especialidad, legalidad y suficiencia documental de los actos que pretenden acceder al Registro, reservando al registrador la calificación del título presentado; Este antecedente debe ser valorado conforme a los principios de legitimación, prioridad, tracto sucesivo y especialidad registral. La resolución municipal no sustituye la calificación del registrador ni declara inexistentes derechos de terceros; constituye el título administrativo que, acompañado de la documentación técnica, será examinado por SUNARP. La presentación conjunta y concordante de los instrumentos reduce el riesgo de superposición, duplicidad o discrepancia y fortalece la seguridad jurídica de la formalización que se pretende inscribir.

Que, mediante Acuerdo de Concejo N.º 189-2025-MDP/CM, de fecha 22 de diciembre de 2025, la Municipalidad Distrital de Pichari decidió asumir directamente el saneamiento físico-legal de treinta ámbitos de su jurisdicción, incluyendo expresamente el predio denominado Ancestrales; Esta actuación funciona como medida de control y no como formalidad prescindible. Permite documentar las verificaciones, atender observaciones, garantizar la participación de interesados y asegurar que la decisión final se funde en información cierta. La Subgerencia de Desarrollo Territorial deberá conservar la trazabilidad del expediente, evitar el uso de versiones preliminares y coordinar con las entidades competentes. Así, la ejecución será transparente, controlable y coherente con los principios de verdad material, debido procedimiento y seguridad





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCIÓN - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



jurídica.

Que, mediante Resolución de Alcaldía N.º 144-2026-MDP/LC, de fecha 20 de abril de 2026, se formalizó el predio Ancestrales a favor del Estado Peruano representado por la Municipalidad Distrital de Pichari, acto inscrito en el asiento C00001 de la Partida Electrónica N.º 11203642; Este antecedente debe ser valorado conforme a los principios de legitimación, prioridad, tracto sucesivo y especialidad registral. La resolución municipal no sustituye la calificación del registrador ni declara inexistentes derechos de terceros; constituye el título administrativo que, acompañado de la documentación técnica, será examinado por SUNARP. La presentación conjunta y concordante de los instrumentos reduce el riesgo de superposición, duplicidad o discrepancia y fortalece la seguridad jurídica de la formalización que se pretende inscribir.

Que, la Partida Electrónica N.º 11203642 identifica el Predio Resultante II denominado Ancestrales, independizado de la Partida N.º 92007625, ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento del Cusco, y constituye el antecedente registral inmediato del procedimiento; Este antecedente debe ser valorado conforme a los principios de legitimación, prioridad, tracto sucesivo y especialidad registral. La resolución municipal no sustituye la calificación del registrador ni declara inexistentes derechos de terceros; constituye el título administrativo que, acompañado de la documentación técnica, será examinado por SUNARP. La presentación conjunta y concordante de los instrumentos reduce el riesgo de superposición, duplicidad o discrepancia y fortalece la seguridad jurídica de la formalización que se pretende inscribir.

Que, la memoria descriptiva y el Informe Técnico Legal N.º 040-2026-GDT/RMM-JAMM determinan que el predio tiene un área total de 10 180,90 m², equivalente a 1,0181 ha, un perímetro de 428,46 ml y once vértices georreferenciados en coordenadas UTM, datum WGS84, Zona 18S; La relevancia de esta información radica en que permite reproducir el ámbito, controlar la identidad del polígono y comprobar la concordancia entre memoria, planos y cuadros. Los datos aprobados deben mantenerse uniformes durante la ejecución y la presentación registral. Cualquier modificación posterior requerirá sustento técnico específico y la tramitación que corresponda, pues no resulta admisible alterar áreas, linderos, usos, vías o lotes mediante simples correcciones informales o documentos no incorporados válidamente al expediente.

Que, el polígono de once vértices presenta una geometría irregular pero cerrada y consistente, y la suma de sus tramos coincide con el perímetro consignado en la partida, la memoria, el plano perimétrico y el Plano de Trazado y Lotización PTL-01; La relevancia de esta información radica en que permite reproducir el ámbito, controlar la identidad del polígono y comprobar la concordancia entre memoria, planos y cuadros. Los datos aprobados deben mantenerse uniformes durante la ejecución y la presentación registral. Cualquier modificación posterior requerirá sustento técnico específico y la tramitación que corresponda, pues no resulta admisible alterar áreas, linderos, usos, vías o lotes mediante simples correcciones informales o documentos no incorporados válidamente al expediente.

Que, según el Plan de Desarrollo Urbano de Pichari aprobado por Ordenanza Municipal N.º 045-2022-MPLC, el predio Ancestrales se ubica en una zona de Residencial Densidad Media dentro del área urbana consolidada, compatible con el uso predominante de vivienda identificado en el expediente; La ordenación propuesta debe interpretarse a partir de la ocupación existente y del interés colectivo en conservar la circulación y la funcionalidad urbana. La aprobación no legitima invasiones de vías ni cambios de uso no evaluados. Corresponde a la unidad técnica municipal custodiar el PTL-01, incorporar sus datos al catastro y supervisar que la futura formalización individual respete la configuración aprobada, de modo que el crecimiento del sector se produzca de manera compatible con la planificación y los servicios disponibles.

Que, el ámbito cuenta con acceso a la red vial del distrito y dispone de servicios de agua





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



potable y energía eléctrica, circunstancias que evidencian un proceso de consolidación y respaldan la necesidad de ordenar físicamente la ocupación mediante instrumentos técnicos uniformes y verificables; La ordenación propuesta debe interpretarse a partir de la ocupación existente y del interés colectivo en conservar la circulación y la funcionalidad urbana. La aprobación no legitima invasiones de vías ni cambios de uso no evaluados. Corresponde a la unidad técnica municipal custodiar el PTL-01, incorporar sus datos al catastro y supervisar que la futura formalización individual respete la configuración aprobada, de modo que el crecimiento del sector se produzca de manera compatible con la planificación y los servicios disponibles.

Que, el Plano de Trazado y Lotización PTL-01 organiza el predio Ancestrales en seis manzanas y treinta y nueve lotes, todos destinados a vivienda, con áreas, perímetros y numeración individualizados conforme a la realidad física recogida en la memoria descriptiva; La ordenación propuesta debe interpretarse a partir de la ocupación existente y del interés colectivo en conservar la circulación y la funcionalidad urbana. La aprobación no legitima invasiones de vías ni cambios de uso no evaluados. Corresponde a la unidad técnica municipal custodiar el PTL-01, incorporar sus datos al catastro y supervisar que la futura formalización individual respete la configuración aprobada, de modo que el crecimiento del sector se produzca de manera compatible con la planificación y los servicios disponibles.

Que, el área útil asciende a 6 010,70 m², equivalente al 59,04 % del área total, mientras el área de circulación alcanza 4 170,20 m², equivalente al 40,96 %, valores que suman exactamente el área registral de 10 180,90 m²; La relevancia de esta información radica en que permite reproducir el ámbito, controlar la identidad del polígono y comprobar la concordancia entre memoria, planos y cuadros. Los datos aprobados deben mantenerse uniformes durante la ejecución y la presentación registral. Cualquier modificación posterior requerirá sustento técnico específico y la tramitación que corresponda, pues no resulta admisible alterar áreas, linderos, usos, vías o lotes mediante simples correcciones informales o documentos no incorporados válidamente al expediente.

Que, la distribución por manzanas comprende: manzana A con siete lotes y 1 466,25 m²; manzana B con un lote y 3,40 m²; manzana C con ocho lotes y 1 209,05 m²; manzana D con quince lotes y 2 806,75 m²; manzana E con tres lotes y 266,04 m²; y manzana F con cinco lotes y 259,21 m²; La relevancia de esta información radica en que permite reproducir el ámbito, controlar la identidad del polígono y comprobar la concordancia entre memoria, planos y cuadros. Los datos aprobados deben mantenerse uniformes durante la ejecución y la presentación registral. Cualquier modificación posterior requerirá sustento técnico específico y la tramitación que corresponda, pues no resulta admisible alterar áreas, linderos, usos, vías o lotes mediante simples correcciones informales o documentos no incorporados válidamente al expediente.

Que, el Cuadro General de Distribución de Áreas no identifica lotes de equipamiento urbano y destina la totalidad del área útil a vivienda, sin perjuicio de que el área de circulación conserve su naturaleza vial y quede excluida de cualquier futura formalización individual; La ordenación propuesta debe interpretarse a partir de la ocupación existente y del interés colectivo en conservar la circulación y la funcionalidad urbana. La aprobación no legitima invasiones de vías ni cambios de uso no evaluados. Corresponde a la unidad técnica municipal custodiar el PTL-01, incorporar sus datos al catastro y supervisar que la futura formalización individual respete la configuración aprobada, de modo que el crecimiento del sector se produzca de manera compatible con la planificación y los servicios disponibles.

Que, el Informe Técnico Legal N.º 040-2026-GDT/RMM-JAMM, de fecha 1 de julio de 2026, concluye que la lotización, el PTL-01 y el Cuadro General de Distribución de Áreas resultan técnica y legalmente viables y registralmente inscribibles; La aplicación de estas disposiciones debe ser sistemática y respetar la separación entre formalización integral y formalización individual. La autonomía municipal no autoriza a omitir controles ni a anticipar derechos



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCIÓN - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



particulares; exige, por el contrario, que la decisión identifique su objeto, exponga la competencia ejercida y establezca salvaguardas. De esta manera, el acto se mantiene dentro del bloque de legalidad, protege el patrimonio público y permite que las actuaciones posteriores sean verificables y motivadas.

Que, verifica la concordancia del área, perímetro, once vértices, linderos, manzanas, lotes y usos, así como la compatibilidad de la propuesta con la zonificación residencial y los parámetros técnicos aplicables; La relevancia de esta información radica en que permite reproducir el ámbito, controlar la identidad del polígono y comprobar la concordancia entre memoria, planos y cuadros. Los datos aprobados deben mantenerse uniformes durante la ejecución y la presentación registral. Cualquier modificación posterior requerirá sustento técnico específico y la tramitación que corresponda, pues no resulta admisible alterar áreas, linderos, usos, vías o lotes mediante simples correcciones informales o documentos no incorporados válidamente al expediente.

Que, el análisis registral no identifica superposición del predio Ancestrales con predios de terceros y constata su inscripción independiente a favor del Estado Peruano representado por la Municipalidad Distrital de Pichari, sin perjuicio de la calificación que corresponde efectuar a SUNARP; Este antecedente debe ser valorado conforme a los principios de legitimación, prioridad, tracto sucesivo y especialidad registral. La resolución municipal no sustituye la calificación del registrador ni declara inexistentes derechos de terceros; constituye el título administrativo que, acompañado de la documentación técnica, será examinado por SUNARP. La presentación conjunta y concordante de los instrumentos reduce el riesgo de superposición, duplicidad o discrepancia y fortalece la seguridad jurídica de la formalización que se pretende inscribir.

Que, la aprobación del PTL-01 y del cuadro de áreas corresponde a la fase de formalización integral y no puede interpretarse como adjudicación colectiva, reconocimiento anticipado de beneficiarios ni transferencia automática de los treinta y nueve lotes; La aplicación de estas disposiciones debe ser sistemática y respetar la separación entre formalización integral y formalización individual. La autonomía municipal no autoriza a omitir controles ni a anticipar derechos particulares; exige, por el contrario, que la decisión identifique su objeto, exponga la competencia ejercida y establezca salvaguardas. De esta manera, el acto se mantiene dentro del bloque de legalidad, protege el patrimonio público y permite que las actuaciones posteriores sean verificables y motivadas.

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS DEL PREDIO ANCESTRALES

DESCRIPCIÓN	ÁREA PARCIAL (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)	% PARCIAL	% GENERAL
1. ÁREA ÚTIL		6 010,70		59,04
Área de vivienda	6 010,70		100,00	59,04
2. ÁREA DE CIRCULACIÓN		4 170,20		40,96
3. ÁREA TOTAL		10 180,90		100,00

RESUMEN DE MANZANAS DEL PREDIO ANCESTRALES

MANZANA	LOTES	ÁREA (m ²)
A	7	1 466,25
B	1	3,40
C	8	1 209,05
D	15	2 806,75
E	3	266,04
F	5	259,21
TOTAL	39 LOTES	6 010,70

Que, la formalización individual exige elaborar y actualizar el padrón, empadronar a los ocupantes, comprobar la posesión, determinar el uso de cada lote, descartar impedimentos y establecer la modalidad de transferencia aplicable conforme a la normativa vigente; Esta



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



actuación funciona como medida de control y no como formalidad prescindible. Permite documentar las verificaciones, atender observaciones, garantizar la participación de interesados y asegurar que la decisión final se funde en información cierta. La Subgerencia de Desarrollo Territorial deberá conservar la trazabilidad del expediente, evitar el uso de versiones preliminares y coordinar con las entidades competentes. Así, la ejecución será transparente, controlable y coherente con los principios de verdad material, debido procedimiento y seguridad jurídica.

Que, las notificaciones a los titulares de los predios colindantes y la publicidad del procedimiento constituyen garantías del debido proceso, permiten conocer eventuales oposiciones y contribuyen a prevenir conflictos antes de la inscripción registral de los instrumentos integrales; Esta actuación funciona como medida de control y no como formalidad prescindible. Permite documentar las verificaciones, atender observaciones, garantizar la participación de interesados y asegurar que la decisión final se funde en información cierta. La Subgerencia de Desarrollo Territorial deberá conservar la trazabilidad del expediente, evitar el uso de versiones preliminares y coordinar con las entidades competentes. Así, la ejecución será transparente, controlable y coherente con los principios de verdad material, debido procedimiento y seguridad jurídica.

Que, la concordancia entre memoria, planos, partida y cuadros debe mantenerse durante la presentación registral, pues cualquier diferencia en denominación, área, perímetro, numeración o uso podría afectar el principio de especialidad y generar observaciones evitables; Este antecedente debe ser valorado conforme a los principios de legitimación, prioridad, tracto sucesivo y especialidad registral. La resolución municipal no sustituye la calificación del registrador ni declara inexistentes derechos de terceros; constituye el título administrativo que, acompañado de la documentación técnica, será examinado por SUNARP. La presentación conjunta y concordante de los instrumentos reduce el riesgo de superposición, duplicidad o discrepancia y fortalece la seguridad jurídica de la formalización que se pretende inscribir.

Que, en atención al sustento técnico, legal, registral y urbanístico contenido en el expediente, corresponde aprobar el Plano de Trazado y Lotización, los planos complementarios y el Cuadro General de Distribución de Áreas del predio Ancestrales, delimitando expresamente sus efectos; La aplicación de estas disposiciones debe ser sistemática y respetar la separación entre formalización integral y formalización individual. La autonomía municipal no autoriza a omitir controles ni a anticipar derechos particulares; exige, por el contrario, que la decisión identifique su objeto, exponga la competencia ejercida y establezca salvaguardas. De esta manera, el acto se mantiene dentro del bloque de legalidad, protege el patrimonio público y permite que las actuaciones posteriores sean verificables y motivadas.

Que, el INFORME TÉCNICO LEGAL N.° 040-2026-GDT/RMM-JAMM, de fecha 01 de julio de 2026, este informe fue redactado 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, y constituye el sustento técnico-jurídico para la lotización, aprobación del Plano de Trazado y Lotización, adjudicación de lotes y aprobación del Cuadro General de Distribución de Áreas. El documento determina que el procedimiento de formalización del predio "Ancestrales" resulta TÉCNICAMENTE VIABLE, LEGALMENTE PROCEDENTE Y REGISTRALMENTE INSCRIBIBLE, al verificarse la delimitación precisa del área de 10,180.90 m² mediante coordenadas UTM - WGS84, Zona 18S, con 11 vértices georreferenciados, y al contar con la competencia de la Municipalidad Distrital de Pichari para ejecutar el procedimiento, conforme al Acuerdo de Concejo N.° 189-2025-MDP/CM. Este conjunto de documentos técnicos, que incluye la descripción general del predio y el detalle de manzanas y lotes, forma parte del sustento físico del expediente. La documentación describe el predio "Ancestrales" con un área de 10,180.90 m² (1.0181 Has) y un perímetro de 428.46 ml,





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



organizado en 6 manzanas y 39 lotes, distribuyendo el área útil exclusivamente en vivienda (6,010.70 m² - 59.04%) y áreas de circulación (4,170.20 m² - 40.96%), haciendo un área total de 10,180.90 m² (100.00%). A continuación, se presentan los cuadros resumen que forman parte del expediente:

Que, con la CARTA N.º 666-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 02 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 del 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 denominado "Ancestrales", al verificarse que el área de 10,180.90 m² se encuentra debidamente independizada, inscrita y sin conflictos de linderos ni superposiciones.

Que, con el INFORME N° 497-2026-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 aprobación del Plano de Trazado y Lotización, Cuadro General de Distribución de Áreas de los Lotes del predio "Ancestrales", el informe concluye que la documentación presentada mantiene consistencia documental y coherencia cartográfica entre la Memoria Descriptiva, los planos y el Cuadro General de Distribución de Áreas, emitiendo OPINIÓN TÉCNICA FAVORABLE respecto de la consistencia técnica del expediente y recomendando la continuación del trámite administrativo para la aprobación de los instrumentos técnicos.

Que, con el INFORME N° 1328-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 14 de julio de 2026, este informe fue redactado por el Ing. Mauro Ñaupa Moreyra, Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura. El informe tiene como objeto elevar el Expediente Técnico-Legal que sustenta la aprobación del Plano de Trazado y Lotización, Cuadro General de Distribución de Áreas y Adjudicación de Lotes de Vivienda del predio "Ancestrales", cumpliendo con elevar el mencionado expediente para los fines administrativos correspondientes que conduzcan a su aprobación vía acto resolutivo, 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° 151-2026-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 del Plano de Trazado y Lotización, Cuadro General de Distribución de Áreas del predio denominado "Ancestrales".

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 del predio denominado "Ancestrales";

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

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:



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



ARTÍCULO PRIMERO. - IDENTIFICAR Y RECONOCER como posesión informal asentamiento humano "los rosales" sujeta a formalización integral el ámbito denominado ANCESTRALES, ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento del Cusco, inscrito en la Partida Electrónica N.º 11203642 a favor del Estado Peruano representado por la Municipalidad Distrital de Pichari.

ARTÍCULO SEGUNDO. - APROBAR el Plano de Trazado y Lotización PTL-01 del predio Ancestrales, que organiza el ámbito en seis (6) manzanas y treinta y nueve (39) lotes destinados a vivienda, con áreas, perímetros y numeración definidos conforme a la memoria descriptiva y a la realidad física evaluada.

ARTÍCULO TERCERO. - APROBAR los planos técnicos que forman parte integrante del expediente: Plano de Ubicación y Localización UL-01, Plano Perimétrico PP-01 y Plano de Trazado y Lotización PTL-01, correspondientes al área de 10 180,90 m² y perímetro de 428,46 ml.

ARTÍCULO CUARTO. - APROBAR el Cuadro General de Distribución de Áreas del predio Ancestrales conforme al siguiente detalle:

DESCRIPCIÓN	ÁREA PARCIAL (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)	% PARCIAL	% GENERAL
1. ÁREA ÚTIL		6 010,70		59,04
Área de vivienda	6 010,70		100,00	59,04
2. ÁREA DE CIRCULACIÓN		4 170,20		40,96
3. ÁREA TOTAL		10 180,90		100,00

ARTÍCULO QUINTO. - DISPONER la presentación de la presente resolución, los planos, la memoria, el cuadro de áreas y los demás documentos del expediente ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, Oficina Registral competente de la Zona Registral N.º XIV - Sede Ayacucho, para la inscripción de los actos que resulten procedentes.

ARTÍCULO SEXTO. - ENCARGAR a la Subgerencia de Desarrollo Territorial la ejecución, custodia y seguimiento del expediente; **NOTIFICAR** la presente resolución a la Municipalidad Provincial de La Convención, SUNARP, COFOPRI, los titulares de las partidas colindantes y los interesados; y **DISPONER** su publicación en el portal institucional de la Municipalidad Distrital de Pichari.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI
LA CONVENCION - CUSCO

Mg. Hernán Palacios Tinoco
ALCALDE

C.C.
Gerencia Municipal
Subgerencia de Desarrollo Territorial + anexos.
Interesados.