



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° 284-2026-A-MDP/LC

Pichari, 03 de agosto de 2026

VISTOS:

El Informe Legal N° 155-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 31 de julio de 2026, Informe N° 1427-2026-MDP/GDTI-MNM-G, de fecha 27 de julio de 2026, N° 534-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 27 de julio de 2026, Carta N° 736-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 14 de julio de 2026, Informe Técnico Legal N° 033-2026-GDT/RMM-JAMM, de fecha 14 de julio de 2026, Oficio N° D000282-2026-COFOPRI-OZAYAC, de fecha 04 de marzo de 2026 y demás documentos que obran en el expediente administrativo de formalización del Centro Poblado **Puerto Mayo**, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú establece que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, constituyendo el nivel de gobierno más cercano a la población y encargado de promover el desarrollo integral de sus respectivas circunscripciones territoriales. Dicha autonomía comprende la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico vigente, permitiendo a las municipalidades adoptar decisiones relacionadas con la planificación urbana, el ordenamiento territorial, la administración del suelo, la formalización de la propiedad y el saneamiento físico legal de predios, en atención al interés público y al desarrollo sostenible de sus jurisdicciones;

Que, el artículo 195 de la Constitución Política del Perú reconoce expresamente a los gobiernos locales competencias para promover el desarrollo económico local, planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, organizar el espacio físico y el uso del suelo, ejecutar programas de desarrollo urbano, administrar servicios públicos locales y promover acciones orientadas a la formalización de la propiedad. Estas atribuciones constituyen el fundamento constitucional que legitima la intervención de las municipalidades en los procedimientos de saneamiento físico legal y formalización predial urbana, orientados a garantizar la seguridad jurídica de la propiedad, la adecuada planificación territorial y la incorporación progresiva de los asentamientos humanos al sistema formal de propiedad;

Que, el artículo 197 de la Constitución Política del Perú dispone que las municipalidades promueven, apoyan y reglamentan la participación vecinal en el desarrollo local, ejerciendo funciones vinculadas con la gestión territorial, la planificación urbana, la ejecución de proyectos de infraestructura y el ordenamiento del crecimiento urbano. En dicho contexto, los procesos de formalización predial constituyen instrumentos fundamentales para fortalecer la integración social, mejorar las condiciones de habitabilidad de la población y garantizar el acceso de los ciudadanos a los beneficios derivados de la propiedad formal y de los servicios públicos;

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;





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



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.

Que, la Ley N.º 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 artículo 5º del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA establece que las resoluciones, actas de conciliación e instrumentos de formalización emitidos en el marco de la formalización de la propiedad, darán mérito por sí solos para su inscripción en el Registro de Predios. En el caso de inmatriculaciones, independizaciones, acumulaciones, subdivisiones u otras modificaciones de los predios y demás actos inscribibles, en el marco del proceso de formalización, el Registrador no podrá solicitar documentos adicionales;

Que, el artículo 14 del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA; Normas aplicables En el proceso de formalización de Centros Poblados, en su etapa integral como individual, serán de aplicación las disposiciones contenidas en el presente capítulo y supletoriamente el Decreto Supremo N° 013-99-MTC y demás normas complementarias y conexas;

Que, el Decreto Supremo N.º 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, el Decreto Supremo N.º 002-2021-VIVIENDA complementa y optimiza los procedimientos de formalización predial urbana y habilitación urbana de oficio, promoviendo la





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



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

Que, el Decreto Legislativo N.° 803 - Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, complementado por la Ley N.° 27046, crea la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional.

Que, de conformidad con lo establecido 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, COFOPRI se encuentra facultada para 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.

Que, el proceso de formalización física y legal del Centro Poblado "Puerto Mayo" que corre en el expediente N° 02-2026-MDP-CP, encuentra sustento, en primer término, en las disposiciones de la Constitución Política del Perú, cuyo artículo 70 reconoce y garantiza el derecho de propiedad, estableciendo que este es inviolable y debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites previstos por la ley. Asimismo, los artículos 194 y 195 de la Carta Magna reconocen la autonomía política, económica y administrativa de los gobiernos locales y les atribuyen competencias en materia de planificación del desarrollo urbano y rural, acondicionamiento territorial, zonificación y urbanismo, facultades que constituyen el fundamento constitucional para la intervención de las municipalidades en los procedimientos de formalización de la propiedad informal y ordenamiento territorial.

Que, desde la perspectiva registral, el procedimiento se sustenta en las disposiciones contenidas en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N.° 097-2013-SUNARP-SN, el cual regula los requisitos y formalidades para la inscripción de actos jurídicos vinculados a predios, así como los principios registrales de tracto sucesivo, especialidad, publicidad, legitimación, prioridad, exclusividad y determinación. Asimismo, resulta de especial relevancia la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento General de los Registros Públicos, que permite la inscripción de predios aun cuando no sea posible determinar con exactitud los linderos y medidas perimétricas del área remanente, siempre que exista documentación técnica suficiente que permita acreditar la existencia y ubicación del predio materia de inscripción.

Que, en materia urbanística, el presente procedimiento se encuentra enmarcado dentro de las disposiciones de la Ley N.° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, que regula los procedimientos de habilitación urbana y aprobación de planos de trazado y lotización, así como en las normas técnicas contenidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones, las cuales establecen los parámetros mínimos para la configuración de lotes, vías, áreas de recreación pública y equipamientos urbanos. En consecuencia, el proceso de formalización del Centro Poblado "Puerto Mayo" se desarrolla dentro de un marco normativo integral que garantiza la legalidad del procedimiento, la seguridad jurídica de los poseedores





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



y la adecuada planificación urbana del ámbito materia de intervención.

Que, en materia de organización y competencias municipales, resulta aplicable la Ley N.º 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, modificada por las Leyes N.ºs 31079 y 31560, la cual reconoce a los gobiernos locales facultades expresas para intervenir en los procesos de formalización de la propiedad informal. En tal sentido, el numeral 1 del artículo 73, específicamente el acápite 1.4, establece como competencia municipal la ejecución de acciones orientadas a la formalización de la propiedad informal, de conformidad con lo dispuesto por la Ley N.º 28687 y sus normas modificatorias. Asimismo, el numeral 2 del artículo 79, en su acápite 1.3, atribuye a las municipalidades la competencia para aprobar habilitaciones urbanas de oficio, con el propósito de regularizar asentamientos humanos, centros urbanos informales y centros poblados consolidados, promoviendo el acceso a la propiedad formal y la adecuada planificación del desarrollo urbano.

Que, del análisis de la información técnica, legal, catastral y social contenida en el expediente de formalización, se ha determinado que la posesión informal denominada "Puerto Mayo", ubicada en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, reúne las características propias de un Centro Poblado, conforme a la definición establecida en el numeral 3.2 del artículo 3 del Reglamento del Título I de la Ley N.º 28687, referido a la Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA. En efecto, el ámbito materia de evaluación presenta una ocupación organizada, permanente y consolidada, conformada por viviendas, equipamientos urbanos, vías de circulación y servicios básicos, elementos que evidencian la existencia de un núcleo urbano estable y funcional.

Que, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 10 del citado Reglamento, concordado con el inciso 2 del artículo 8 de la Ley N.º 28687, corresponde identificar y reconocer a la posesión informal "Puerto Mayo" como Centro Poblado para efectos del presente procedimiento de formalización, toda vez que cumple con los requisitos técnicos, sociales y jurídicos exigidos por la normativa especial. Dicho reconocimiento constituye un presupuesto indispensable para la aprobación de los instrumentos técnicos de trazado y lotización, la habilitación urbana de oficio, la adjudicación de lotes y la posterior titulación individual de los poseedores beneficiarios.

Que, mediante Ordenanza Municipal N.º 041-2022-MPLC, de fecha 15 de septiembre de 2022, la Municipalidad Provincial de La Convención aprobó la adecuación de la Municipalidad del Centro Poblado de Puerto Mayo a la Ley N.º 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, modificada por la Ley N.º 31079.

Que, de la revisión de los antecedentes registrales se advierte que el ámbito denominado "Puerto Mayo" forma parte del predio matriz inscrito en la Partida Electrónica N.º 95000590 del Registro de Predios de la Zona Registral N.º XIV - Sede Ayacucho, correspondiente a la Sección Especial de Predios Rurales, el cual cuenta con un área original de 7'575,732.00 m² (757.5732 hectáreas). Asimismo, mediante inscripción registral de fecha 18 de julio de 2024, la titularidad del referido predio fue transferida a favor del Gobierno Regional de Cusco, en mérito al Oficio N.º 891-2024-GR-CUSCO/GERAGRI de fecha 28 de junio de 2024 y conforme a lo establecido en el artículo 7 del Reglamento de la Ley N.º 31145.

Que, el predio matriz fue objeto de dos procedimientos de modificación de área e independización: el primero, inscrito en el Asiento B00004, sustentado en las Resoluciones Gerenciales Regionales N.º 454-2024-GR-CUSCO/GERAGRI y 528-2024-GR-CUSCO/GERAGRI, mediante las cuales se independizaron veintiún (21) predios; y el segundo, inscrito en el Asiento B00005, sustentado en la Resolución Gerencial Regional N.º 521-2025-GR-CUSCO/GERAGRI y el Oficio N.º 2677-2025-GR-CUSCO/GERAGRI, mediante los cuales se independizaron veinticuatro (24) predios adicionales. Como resultado de dichos actos registrales, el predio matriz mantiene actualmente un área remanente de 722.6494 hectáreas, inscrita a favor del Gobierno Regional de Cusco, encontrándose dentro de dicha área remanente el predio materia del presente procedimiento, denominado "Centro Poblado Puerto Mayo", cuya independización se pretende





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



formalizar.

Que, la Municipalidad Distrital de Pichari, mediante Acuerdo de Concejo N° 189-2025-MDP/CM, de fecha 22 de diciembre de 2025, comunicó su decisión de asumir de manera directa los procesos de saneamiento físico legal de treinta (30) predios urbanos y/o rústicos ubicados en su jurisdicción, entre los cuales se encuentra expresamente el predio denominado "Puerto Mayo". mediante Oficio N.º D000282-2026-COFOPRI-OZAYAC, de fecha 04 de marzo de 2026, suscrito por el jefe de la Oficina Zonal Ayacucho de COFOPRI, y remitido a la Municipalidad Distrital de Pichari, se informó que las acciones de formalización a cargo de COFOPRI se ejecutan de oficio y de manera progresiva, señalando además que, revisado el Sistema Integrado de Formalización - GENESIS y el Plan Operativo Institucional 2026, no se había programado intervención sobre dicho ámbito. En consecuencia, se reconoce que el predio "Puerto Mayo" forma parte de los ámbitos cuyo saneamiento físico legal será asumido directamente por la Municipalidad Distrital de Pichari;

Que, la competencia de la Municipalidad Distrital de Pichari para llevar a cabo el presente procedimiento de formalización de la propiedad informal se fundamenta en lo dispuesto por el artículo 73, numeral 1, acápite 1.4, de la Ley N.º 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, modificado por la Ley N.º 31560, que establece expresamente la competencia municipal en materia de formalización de la propiedad informal. Asimismo, el artículo 79, numeral 2, acápite 2.3, de la misma ley, modificado por la Ley N.º 31560, otorga competencia a las municipalidades para aprobar habilitaciones urbanas de oficio.

Que, el levantamiento topográfico del predio se ha realizado bajo el sistema de referencia Datum WGS84, proyección UTM, Zona 18L, con coordenadas Este (X) y Norte (Y) en unidades de metros, conforme a la Memoria Descriptiva del Plano Perimétrico del Predio Puerto Mayo, el predio cuenta con delimitación precisa mediante coordenadas UTM - WGS84, con un área de 61,141.08 m² (6.1141 Has) y un perímetro de 1,279.33 ml, según consta en la referida memoria descriptiva y en el Plano Perimétrico de Código N.º 00002-2026-CUI 2616323.

Que, los linderos y colindancias del predio son los siguientes:

Límite	Colindancia
Norte	Partida Registral N.º 92004060
Este	Partida Registral N.º 95000590
Sur	Gobierno Regional de Cusco - P.E. 95000590
Oeste	Franja Marginal

Que, el Centro Poblado de Puerto Mayo constituye un asentamiento humano consolidado y formalmente reconocido por la Municipalidad Provincial de La Convención mediante Ordenanza Municipal N° 041-2022-MPLC, instrumento normativo que ratifica su existencia político-administrativa y la organización de su gobierno local, contando con Alcaldía y Concejo Municipal propios. Asimismo, la ocupación del ámbito materia de evaluación se sustenta en una posesión informal reconocida por la autoridad municipal competente a través de las respectivas ordenanzas de adecuación emitidas por la Municipalidad Provincial de La Convención. Del mismo modo, se verifica que el centro poblado se encuentra en funcionamiento desde una fecha anterior a la aprobación de la Ordenanza Municipal N.º 022-2008-MPLC, mediante la cual se efectuó su primera adecuación, acreditándose así una ocupación continua y permanente en el tiempo.

Que, de la evaluación técnica realizada se observa además que el predio presenta una consolidación urbana significativa, evidenciada por la existencia de una estructura urbana definida conformada por manzanas, lotes y vías de acceso, conforme a la delimitación y organización territorial reconocidas en los anexos aprobados por el artículo tercero de la Ordenanza Municipal N.º 041-2022-MPLC. Asimismo, las manzanas que integran el ámbito del proyecto de trazado y lotización cuentan con cobertura de servicios básicos, disponiendo de redes



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



matrices de agua potable y energía eléctrica tanto para uso público como domiciliario, situación que acredita un elevado grado de consolidación urbana y condiciones favorables para la formalización física y legal del centro poblado.

Que, el Plano Perimétrico ha sido elaborado por profesional competente, el Ing. Juan Antonio Maury Maury, de conformidad con la normativa técnica aplicable, el referido plano contiene la delimitación precisa del área ocupada por el Centro Poblado "Puerto Mayo", con un perímetro de 1,279.33 ml y un área de 61,141.08 m² (6.1141 Has.), conforme los datos técnicos contenidos en el plano, de la inspección realizada en campo por el Equipo Técnico del proyecto CUI 2616323, se ha verificado que el área ocupada por el Centro Poblado "Puerto Mayo" se encuentra conformada por la suma del área a independizar de 61,141.08 m² (6.1141 Has.), correspondiendo su área perimétrica a la realidad física existente.

Que, mediante el Informe Técnico Legal N.º 033-2026-GDT/RMM-JAMM, de fecha 01 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, dirigido al Ing. Wilmer Condori Boza, Residente del Proyecto CUI 2616323, se desarrolló el análisis técnico y legal respecto de la viabilidad de la independización del predio denominado "Centro Poblado Puerto Mayo", ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento del Cusco. El informe concluye que existe viabilidad técnica y legal para la independización del predio, al verificarse la coherencia entre la documentación técnica, la realidad física, los antecedentes registrales y el marco normativo aplicable. Asimismo, recomienda continuar con el procedimiento de formalización predial urbana, habilitación urbana de oficio, elaboración y aprobación del Plano de Trazado y Lotización, aprobación del Cuadro General de Distribución de Áreas, adjudicación de lotes e inscripción registral ante la SUNARP.

Que, mediante el Informe Técnico Legal N.º 038-2026-GDT/RMM-JAMM, de fecha 22 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, dirigido al Ing. Wilmer Condori Boza, Residente del Proyecto CUI 2616323, se evaluó la viabilidad técnica y legal de la lotización, aprobación del Plano de Trazado y Lotización, adjudicación de lotes y aprobación del Cuadro General de Distribución de Áreas del predio denominado "Puerto Mayo", ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento del Cusco. Del análisis efectuado se determinó que el ámbito cuenta con una organización urbana consolidada, conformada por nueve manzanas y ciento diez lotes, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley N.º 28687, la Ley N.º 31560 y el Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA. En consecuencia, se recomienda aprobar el Plano de Trazado y Lotización, el Cuadro General de Distribución de Áreas, la adjudicación de los lotes resultantes y continuar con el procedimiento de formalización e inscripción registral correspondiente.

Que, del diagnóstico técnico legal realizado, se tiene que el Centro Poblado "Puerto Mayo" no cuenta con Plano de Trazado y Lotización aprobado por entidad competente alguna respecto del área que ocupan; en virtud de lo dispuesto en el literal a) del artículo 18 del Decreto Supremo N.º 013-99-MTC, concordante con el artículo 8, inciso 3, de la Ley N.º 28687, se ha procedido a elaborar el Plano de Trazado y Lotización de Código N.º 00002-2026-CUI 2616323, tomando en cuenta la realidad física existente del Centro Poblado mencionado, el Plano de Trazado y Lotización (PTL-01) establece la distribución de 112 lotes distribuidos en 09 manzanas, con áreas y perímetros definidos, conforme al siguiente detalle:

CUADRO DE MANZANAS Y LOTES

Manzana	Nº Lotes	Área (m ²)
A	3	15,184.00
B	19	4,305.02
C	6	1,398.75



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



D	8	2,228.65
E	9	4,472.01
F	22	4,473.62
G	4	7,191.00
H	22	4,490.61
I	19	4,365.09
TOTAL	112	48,108.75

Que, de los 112 lotes, 105 corresponden a lotes de vivienda y 07 corresponden a equipamiento urbano, detallándose los últimos en el siguiente cuadro:

LOTES DE EQUIPAMIENTO URBANO

Equipamiento	Manzana	Lote	Área (m²)
Educación	A	1	5,204.18
Educación	A	2	4,981.43
Deporte	A	3	4,998.39
Posta	D	1	792.53
Balneario	G	4	1,029.57
Balneario	G	2	5,059.04
Piscina	G	1	287.40

Que, el Plano de Trazado y Lotización se ajusta a la configuración urbana existente del Centro Poblado de Puerto Mayo y cumple con los parámetros técnicos establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Que, el Cuadro General de Distribución de Áreas del Centro Poblado "Puerto Mayo" ha sido elaborado en base a la información técnica contenida en los planos y la memoria descriptiva, conforme al siguiente detalle:

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS

DESCRIPCION	AREA PARCIAL	AREA TOTAL	PARCIAL	GENERAL
1 AREA UTIL		48108.75		78.69%
-AREA VIVIENDA	25,756.21		42.13%	
-AREA DE EQUIPAMIENTO URBANO	22,352.54		36.56%	
-RECREACION PUBLICA	6,376.01		10.43%	
-REACREACION BALNEARIO	6,088.61		9.96%	
-PISCINA	287.40		0.47%	
-SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS	15,976.53		26.13%	
-EDUCACION	10,185.61		16.66%	
-POSTA	792.53		1.30%	
-DEPORTE	4,998.39		8.17%	
2 AREA DE CIRCULACION		13,032.33		21.31%
3 AREA TOTAL		61,141.08		100.00%



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



Que, el Equipo Técnico Legal del proyecto CUI 2616323, de la inspección realizada en campo y verificada la información registral, ha establecido la existencia de tres predios inscritos a favor de terceros que se encuentran dentro del polígono que comprende el área perimétrica que ocupa el Centro Poblado Puerto Mayo.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15, numeral 15.2, del Reglamento de la Ley N.º 28687, aprobado por Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA, concordante con el artículo 39 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por Decreto Supremo N.º 009-99-MTC, se ha procedido a efectuar la publicación de las partidas registrales correspondientes a los predios individuales inscritos en el Registro de Predios.

Que, al no haberse presentado reclamación alguna durante el periodo de publicación, resulta necesario asignar la nomenclatura de manzana y lote; disponer la correspondiente anotación de correlación de la partida registral inscrita en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Huanta; y rectificar el área, medidas perimétricas y colindancias de los predios inscritos, conforme se describe en el Plano de Trazado y Lotización N.º 00002-2026-CUI 2616323 y el siguiente cuadro:

CUADRO DE RECTIFICACIÓN DE PARTIDAS REGISTRALES Y CORRELACIÓN REGISTRAL

Nº	Partida Registral	Nomenclatura Asignada	Área Inscrita (m²)	Área Rectificada (m²)
1	92009066	Manzana A / Lote 1	5,000.00	5,204.18
2	92009072	Manzana A / Lote 2	5,000.00	4,981.43
TOTAL			10,000.00	10,185.61

Que, de la evaluación de la documentación técnica y legal obrante en el expediente, así como de las inspecciones de campo efectuadas por el equipo responsable del proceso de formalización, se ha verificado que los ocupantes del Centro Poblado "Puerto Mayo" ejercen una posesión que reúne las características exigidas por la normativa vigente, toda vez que esta se desarrolla de manera pacífica, sin perturbaciones ni controversias posesorias registradas por terceros; continua, al mantenerse de forma permanente e ininterrumpida a lo largo del tiempo; pública, por tratarse de una ocupación visible, conocida y reconocida por la comunidad, cuya existencia ha sido corroborada durante las verificaciones de campo; y directa, al ejercer los posesionarios actos materiales de dominio y aprovechamiento sobre los lotes que ocupan.

Que, se ha realizado la calificación individual de cada posesionario, verificando el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley N.º 28687 y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA, concluyéndose que los posesionarios calificados cumplen con todos los requisitos para acceder a la adjudicación gratuita de los lotes que ocupan.

Que, el artículo 16 del Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA establece que, aprobada una habilitación urbana, se procede a la adjudicación de los lotes a título gratuito a favor de los posesionarios calificados; la gratuidad de la adjudicación se fundamenta en el principio de función social de la propiedad, que reconoce el derecho de los ocupantes a regularizar su situación, y en la política de formalización de la propiedad informal, que busca reducir la informalidad y garantizar el acceso a la propiedad, la adjudicación a título gratuito de los lotes de vivienda se encuentra prevista en el artículo 16 del Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA, siendo legalmente procedente; de la revisión de los antecedentes registrales y de la información cartográfica disponible, no se ha identificado superposición del predio "Puerto Mayo" con predios de terceros. El predio se encuentra dentro del ámbito del predio matriz inscrito en la Partida Electrónica N.º 95000590, y los lotes resultantes han sido delimitados conforme a los linderos y medidas perimétricas establecidas en el levantamiento topográfico.

Que, de la revisión integral de la información técnica, legal y registral contenida en el expediente, no se ha tomado conocimiento de la existencia de procesos judiciales, acciones de prescripción adquisitiva de dominio, demandas de desalojo, medidas cautelares, litigios sobre



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



propiedad o posesión, ni de cualquier otra controversia judicial o administrativa que afecte al predio denominado "Puerto Mayo" o a los lotes que integran su ámbito territorial. Asimismo, de las inspecciones de campo y del análisis de la documentación técnica correspondiente, se ha verificado que el área materia del presente procedimiento no presenta zonas calificadas como de riesgo no mitigable que constituyan impedimento para su formalización, observándose condiciones que permiten el desarrollo y consolidación de las actividades urbanas existentes. Del mismo modo, se ha constatado que los equipamientos urbanos existentes dentro del ámbito evaluado no se encuentran ubicados en áreas de riesgo ni presentan condiciones que requieran medidas especiales de protección, encontrándose debidamente identificados y delimitados en el Cuadro Resumen de Equipamientos del Predio, comprendiendo áreas destinadas a educación, salud, deporte, recreación y otros servicios de interés público, lo que garantiza la adecuada planificación urbana y la sostenibilidad del proceso de formalización física y legal del Centro Poblado Puerto Mayo.

Que, en el presente caso, el predio remanente de la Partida Registral N.º 95000590, luego de la independización del Centro Poblado "Puerto Mayo", queda reducido a un área de 716.5353 Has, y si bien 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, el presente trámite se acoge a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento General de los Registros Públicos.

Que, el expediente administrativo se inicia con la Memoria Descriptiva del Plano Perimétrico del Centro Poblado Puerto Mayo, de fecha 11 de junio de 2026, elaborada por el Ing. Juan Antonio Maury Maury en su calidad de profesional responsable, documento que constituye el sustento técnico primigenio del procedimiento al establecer la ubicación exacta del predio en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, y detallar sus linderos y colindancias: por el Norte con el Gobierno Regional de Cusco (Partida Electrónica N.º 95000590), por el Este con la misma entidad, por el Sur con la Faja Marginal, y por el Oeste con la Partida Registral N.º 92004060, certificando mediante un levantamiento topográfico georreferenciado al sistema UTM - WGS84 un perímetro total de 1,272.36 ml y un área de 60,821.04 m², sentando así las bases geométricas y catastrales para todo el proceso de formalización.

Que, posteriormente, en el mes de junio de 2026 (sin día específico), se elabora la Memoria Descriptiva de Independización de Predio Rústico, la cual, si bien no consigna un redactor directo, se desprende que fue preparada por el equipo técnico del proyecto y suscrita por el Arq. Michel Bernaola Poma como Subgerente de Desarrollo Territorial, documento que amplía el contexto registral al señalar que el predio denominado "Centro Poblado Puerto Mayo" se desprende de la Partida Registral N.º 95000590, cuyo predio matriz, de titularidad del Gobierno Regional de Cusco, ha sufrido dos procesos previos de modificación de área e independización, describiendo que el área a independizar es de 60,821.04 m² (6.0821 Has) con un perímetro de 1,272.36 ml, y que, luego de la sustracción de esta área, el predio remanente queda reducido a 716.5673 Has, acogiéndose expresamente a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento General de los Registros Públicos debido a que no es posible determinar todos los datos técnicos del lote remanente con la exactitud requerida por los planos de los títulos archivados.

Que, el 14 de julio de 2026, se emite el Informe Técnico Legal N°033-2026-GDT/RMM-JAMM, redactado por el Abog. Robinson Maury Maury, Especialista Legal en Saneamiento Físico Legal, y el Ing. Juan Antonio Maury Maury, Especialista Técnico en Saneamiento Físico Legal III, informe dirigido al Residente del Proyecto CUI 2616323 que realiza un análisis multidisciplinario verificando la coherencia entre la realidad física del predio, la documentación técnica, los antecedentes registrales y la normativa nacional, concluyendo que la independización del área de 60,821.04 m² es **TÉCNICAMENTE VIABLE** por su delimitación precisa con coordenadas UTM - WGS84; **LEGALMENTE PROCEDENTE** al ampararse en la Ley N.º 28687, Ley N.º 31056, Ley N.º 31560 y el Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA; y **REGISTRALMENTE INSCRIBIBLE**, pues el acto administrativo que se emita constituye título suficiente para su inscripción en el



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



Registro de Predios de la SUNARP, sentando así las bases jurídicas para la continuidad del procedimiento.

Que, en la misma fecha del 14 de julio de 2026, se suscribe la Carta N°736-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, a cargo del Ing. Wilmer Condori Boza en su condición de Residente del Proyecto, documento mediante el cual el residente emite opinión técnica favorable y declara PROCEDENTE el trámite administrativo, tras verificar que el área de 60,821.04 m² no presenta conflictos de linderos ni superposiciones, que el plano de trazado y lotización organiza el área en 10 manzanas y 113 lotes, que responden a los usos y costumbres de la localidad, recomendando la continuación del procedimiento para garantizar la seguridad jurídica de los beneficiarios, adjuntando para tal efecto los planos, la memoria descriptiva, el informe técnico legal, la resolución proyectada y un CD.



Que, el 27 de julio de 2026, el Arq. Michel Bernaola Poma, en su calidad de Subgerente de Desarrollo Territorial, suscribe el Informe N°534-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, dirigido al Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, documento que tiene por objeto la evaluación técnica del expediente administrativo completo, verificando la correspondencia y consistencia entre los planos, memorias descriptivas, cuadros de áreas e informes técnicos que conforman el expediente, constatando que el predio cuenta con una delimitación georreferenciada de 60,821.04 m² y una configuración urbana establecida en 10 manzanas y 113 lotes, concluyendo el subgerente que, en virtud de los informes técnico-legales previamente emitidos los cuales concluyen la viabilidad del proyecto, esta subgerencia emite OPINIÓN TÉCNICA FAVORABLE respecto de la consistencia del expediente y recomienda la continuación del procedimiento, precisando no obstante que la presente opinión se limita a verificar la consistencia documental y no constituye un pronunciamiento sobre la legalidad del procedimiento ni reemplaza el análisis jurídico de la autoridad competente, dejando la responsabilidad de la veracidad de la documentación en los profesionales que la suscriben y en la Residencia del Proyecto.



Que, el 30 de julio de 2026, se emite el Informe N°1427-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, es referenciado como el documento que da inicio al trámite de elevación, cuyo contenido esencial se infiere como el informe técnico que origina la necesidad de un pronunciamiento legal para la continuación del procedimiento de formalización, sirviendo como el vínculo entre el análisis técnico y la decisión final de la autoridad edil, formando parte de los actuados que se elevan para la resolución correspondiente.



Que, finalmente, el 31 de julio de 2026, se suscribe el Informe Legal N° 155-2026-MDP-OGAJ/EPC, redactado por el Abg. Enrique Pretell Calderón, Asesor Jurídico de la Municipalidad Distrital de Pichari, documento mediante el cual el asesor eleva a despacho del señor Alcalde el informe de fecha 30 de julio y demás actuados, a fin de que, en el marco de la Ley N°28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, la Ley N°31056, y la Ley N°31560 que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en formalización, se proceda con la CONTINUIDAD del trámite de Aprobación de la Independización del predio rústico "Centro Poblado Puerto Mayo", fundamentando su elevación en la conformidad de lo solicitado por los responsables del Proyecto de Mejoramiento de Servicios y lo expuesto por el Especialista Legal y el Especialista Técnico en el Informe Técnico Legal N°038-2026 y su complemento mediante el Informe N°534-2026, concluyendo así la fase de análisis y preparación para la emisión del acto resolutivo correspondiente, elevando el expediente que consta de 90 folios para la decisión final del Alcalde.



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, la Ley N.º 31145, el Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.º 002-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.º 005-2026-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.º 014-2022-MIDAGRI, el Reglamento Nacional de Edificaciones, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la Resolución N.º 00059-2026-SUNARP/SN, y demás normas aplicables;

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





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - IDENTIFICAR Y RECONOCER al Centro Poblado "Puerto Mayo", ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, como posesión informal para efectos de su formalización, con un área de 61,141.08 m² (6.1141 Has) y un perímetro de 1,279.33 ml, debidamente delimitado mediante coordenadas UTM - WGS84, conforme al Plano Perimétrico y a la Memoria Descriptiva del Plano Perimétrico del Predio Puerto Mayo.

ARTÍCULO SEGUNDO. - RECTIFICAR las partidas registrales N.º 92009066 y N.º 92009072, asignando la nomenclatura de Manzana A / Lote 1 y Manzana A / Lote 2, respectivamente, y rectificando el área, medidas perimétricas y colindancias de los predios inscritos, conforme al siguiente detalle:

Nº	Partida Registral	Nomenclatura Asignada	Área Inscrita (m²)	Área Rectificada (m²)
1	92009066	Manzana A / Lote 1	5,000.00	5,204.18
2	92009072	Manzana A / Lote 2	5,000.00	4,981.43

ARTÍCULO TERCERO. - INDEPENDIZACIÓN el área ocupada por el Centro Poblado "Puerto Mayo", con un área de 61,141.08 m² (6.1141 Has) y un perímetro de 1,279.33 ml, debidamente delimitada mediante coordenadas UTM - WGS84, conforme al Plano Perimétrico a favor de la municipalidad distrital de Pichari, disponiendo su inscripción en el Registro de Predios de la Zona Registral N.º XIV - Sede Ayacucho.

ARTÍCULO CUARTO. - APROBAR el Plano Perimétrico del Centro Poblado "Puerto Mayo", con un área de 61,141.08 m² (6.1141 Has) y un perímetro de 1,279.33 ml, debidamente georreferenciado en coordenadas UTM - WGS84, Zona 18L, para su inscripción en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Pichari, Zona Registral N.º XIV - Sede Ayacucho.

ARTÍCULO QUINTO. - APROBAR el Plano de Trazado y Lotización del Centro Poblado "Puerto Mayo", que establece la distribución de 112 lotes distribuidos en 09 manzanas, con áreas y perímetros definidos, conforme al detalle contenido en el considerando noveno de la presente Resolución, tomando en cuenta la realidad física existente del centro poblado.

ARTÍCULO SEXTO. - APROBAR el Cuadro General de Distribución de Áreas del Centro Poblado "Puerto Mayo", conforme al siguiente detalle:

DESCRIPCION	AREA PARCIAL	AREA TOTAL	PARCIAL	GENERAL
1 AREA UTIL		48108.75		78.69%
-AREA VIVIENDA	25,756.21		42.13%	
-AREA DE EQUIPAMIENTO URBANO	22,352.54		36.56%	
-RECREACION PUBLICA	6,376.01		10.43%	
-REACREACION BALNEARIO	6,088.61		9.96%	
-PISCINA	287.40		0.47%	
-SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS	15,976.53		26.13%	
-EDUCACION	10,185.61		16.66%	
-POSTA	792.53		1.30%	
-DEPORTE	4,998.39		8.17%	
2 AREA DE CIRCULACION		13,032.33		21.31%
3 AREA TOTAL		61,141.08		100.00%

ARTÍCULO SÉPTIMO. - DISPONER la inscripción ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, Oficina Registral de Ayacucho, Zona Registral N.º XIV - Sede Pichari, de la independización del predio denominado "Centro Poblado Puerto Mayo", del Plano de Trazado y Lotización, del Cuadro General de Distribución de Áreas, conforme al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Asimismo, disponer la inscripción del predio remanente



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



de la Partida Registral N.º 95000590, de conformidad con la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento General de los Registros Públicos.

ARTÍCULO OCTAVO. - ENCARGAR a las áreas competentes de la municipalidad de Pichari la ejecución de la presente Resolución, incluyendo las coordinaciones interinstitucionales con la Municipalidad Provincial de La Convención, la Municipalidad Distrital de Pichari, la Municipalidad del Centro Poblado de Puerto Mayo, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, la Autoridad Nacional del Agua - ANA, la Superintendencia de Bienes Nacionales - SBN, el Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre - SERFOR y el Ministerio de Cultura, a fin de asegurar la compatibilidad de los instrumentos técnicos y la continuidad del proceso de formalización.

ARTÍCULO NOVENO. - NOTIFICAR la presente Resolución a la Municipalidad Provincial de La Convención, a la Municipalidad Distrital de Pichari, a la Municipalidad del Centro Poblado de Puerto Mayo, a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, y a los posesionarios del Centro Poblado de Puerto Mayo, para los fines pertinentes. Asimismo, disponer la publicación de la presente Resolución en el portal institucional de COFOPRI y en los carteles de la Municipalidad Distrital de Pichari y de la Municipalidad del Centro Poblado de Puerto Mayo.

ARTÍCULO DÉCIMO. - DEJAR SIN EFECTO todas las resoluciones que se opongan a la presente, y ponerla en conocimiento de las instancias correspondientes para los fines de ley.

ARTICULO OCTAVO.- 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.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI
LA CONVENCION - CUSCO

Mg. Hernán Palacios Tinoco
ALCALDE

