



FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO

**SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL VÍA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE
POSESIONES INFORMALES UBICADAS EN TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA EN
LA PROVINCIA DE CAÑETE**

Línea de investigación:

**Desarrollo urbano-rural, catastro, prevención de riesgos, hidráulica y
geotecnia**

Trabajo de suficiencia profesional para optar el título profesional de Ingeniero Geógrafo

Autora:

Rojas Bonilla, Fabiola Astrid

Asesor:

Reyna Mandujano, Samuel Carlos
(ORCID: 0000-0002-0750-2877)

Jurado:

Ybarra Fernández, Felícita Nancy
Zúñiga Díaz, Walter Benjamín
Méndez Gutiérrez, Raúl

Lima - Perú

2023

SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL VÍA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE POSESIONES INFORMALES UBICADAS EN TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA EN LA PROVINCIA DE CAÑETE

INFORME DE ORIGINALIDAD

12%

INDICE DE SIMILITUD

12%

FUENTES DE INTERNET

2%

PUBLICACIONES

2%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1 cdn.www.gob.pe Fuente de Internet 3%

2 repositorio.unp.edu.pe Fuente de Internet 2%

3 repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet 1%

4 hdl.handle.net Fuente de Internet 1%

5 www.mef.gob.pe Fuente de Internet 1%

6 aulavirtual.minagri.gob.pe Fuente de Internet 1%

7 qdoc.tips Fuente de Internet <1%

8 sinabip.sbn.gob.pe Fuente de Internet <1%



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO
SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL VÍA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
DE POSESIONES INFORMALES UBICADAS EN TERRENOS DE PROPIEDAD
PRIVADA EN LA PROVINCIA DE CAÑETE

Línea de investigación:

Desarrollo urbano-rural, catastro, prevención de riesgos, hidráulica y geotecnia
Informe de suficiencia profesional para optar el Título Profesional de Ingeniero Geógrafo

Autor:

Rojas Bonilla, Fabiola Astrid

Asesor:

Reyna Mandujano, Samuel Carlos

(ORCID: 0000-0002-0750-2877)

Jurado:

Ybarra Fernández, Felícita Nancy

Zúñiga Díaz Walter Benjamín

Méndez Gutiérrez Raúl

Lima – Perú

2023

Dedicatoria

A mi familia y mis chiquitos, mis seres amados, porque cada paso que doy lo hago siempre pensando en ellos; a Dios, por permitirme la salud y fuerzas para seguir abriéndome camino.

ÍNDICE

Resumen	4
Abstract.....	5
I. INTRODUCCIÓN.....	6
1.1. Trayectoria del autor	7
1.2. Descripción de la Empresa.....	10
1.3. Organigrama de la Empresa.....	12
1.4. Áreas y funciones desempeñadas.....	15
II. DESCRIPCIÓN DE UNA ACTIVIDAD ESPECÍFICA..	17
2.1. Antecedentes.....	17
2.2. Definición de términos básicos	19
2.3. Marco Institucional	22
2.4. Objetivos	24
2.5. Ámbito de Estudio	24
2.6. Materiales.....	25
2.7. Metodología.....	26
2.8. Procedimiento de Trabajo.....	27
2.9. Resultados.....	57
III. APORTES MÁS DESTACABLES A LA EMPRESA	59
IV. CONCLUSIONES.....	61
V. RECOMENDACIONES	63
VI. REFERENCIAS	64

Resumen

El presente informe describe la experiencia laboral del autor, en el marco del Convenio Específico de Cooperación Interinstitucional suscrito entre el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y la Municipalidad Provincial de Cañete, específicamente su actividad en el desarrollo de los procesos de saneamiento físico legal vía Prescripción Adquisitiva de Dominio de las posesiones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada en la Provincia de Cañete, llevando a cabo las actividades que involucran las etapas de Calificación de las solicitudes presentadas a COFOPRI; seguido de la etapa de Diagnóstico Técnico Legal de las posesiones informales; culminando con la etapa de Saneamiento Físico Legal, cuyo resultado final son las resoluciones que darán mérito a las inscripciones de los planos perimétrico y de trazado y lotización de las matrices inscritas, así como los respectivos planos inscritos y partidas registrales de los predios matrices. Se tomó como muestra el procedimiento de formalización del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul, inscrito con un plano de anotación preventiva, un plano perimétrico, un plano de independización y un plano de trazado y lotización, inscrito en el registro de predios el año 2022. Teniendo además como objetivo del saneamiento físico legal de la propiedad, reducir la brecha de informalidad de la propiedad predial urbana en la provincia de Cañete, promoviendo el acceso a la formalización masiva de la propiedad informal como generador de una política social de superación de la pobreza y disminución de la precariedad urbana; y por consiguiente, generar derechos de propiedad inmueble con seguridad jurídica sostenible en el tiempo respecto a los predios formalizados.

Palabras claves: Posesiones informales, Saneamiento físico legal de la propiedad, Prescripción adquisitiva de dominio

Abstract

This report describes the author's work experience, within the framework of the Specific Interinstitutional Cooperation Agreement signed between the Informal Property Formalization Agency – COFOPRI, and the Provincial Municipality of Cañete, specifically his activity in the development of sanitation processes. physical legalization of the property via Acquisitive Prescription of Domain of the informal possessions located on privately owned land in the Province of Cañete, carrying out the activities that involve the Qualification stages of the applications submitted to COFOPRI for the legal physical sanitation of the properties; followed by the stage of Technical Legal Diagnosis of the informal possessions, which consists of the collection of internal information from the registration history, the georeferencing of the parent property, the topographical survey and verification of lots, the collection of information in the field, the consultations entities, the study of registry items and filed titles, and final legal technical diagnosis report; culminating with the Legal Physical Sanitation stage, the final result of which is the resolutions that will give merit to the registrations of the perimeter plans and layout and subdivision of the registered matrices, as well as the respective registered plans and registration items of the parent properties. The formalization procedure of the Nuevo Cerro Azul human settlement was taken as a sample, registered with a preventive annotation plan, a perimeter plan, an independence plan and a layout and subdivision plan, registered in the property registry in 2022. Also having the objective of the legal physical sanitation of the property, to reduce the informality gap of urban property ownership in the province of Cañete, promoting access to the massive formalization of informal property as a generator of a social policy to overcome poverty and reduction of urban precariousness; and consequently, generate real estate rights with sustainable legal security over time with respect to the formalized properties.

Keywords: Informal possessions, Legal physical sanitation of the property, Acquisitive prescription of ownership.

I. INTRODUCCION

El siguiente informe muestra las etapas del proceso de formalización vía prescripción adquisitiva de dominio que se aplicaron para el saneamiento físico legal de las posesiones informales asentadas sobre terrenos de propiedad privada, llevado a cabo a través del Convenio Interinstitucional, suscrito por COFOPRI y la Municipalidad Provincial de Cañete, instituciones en las que el autor viene laborando hace varios años, especializándose en temas de saneamiento de posesiones informales asentadas en terrenos de propiedad del Estado y en terrenos de propiedad privada.

El objetivo principal del saneamiento físico legal de las posesiones informales es formalizar, otorgar e inscribir títulos de propiedad jurídicamente seguros para reducir la informalidad, y conllevar a la eliminación de conflictos sociales, el incentivo a la inversión, e implementar un sistema sostenible en el tiempo para preservar los resultados y beneficios obtenidos con la formalización, para la población objetivo, que son los integrantes de la posesión informal.

Las etapas del proceso de formalización son: Calificación, Diagnóstico Técnico y Saneamiento. Siendo en la etapa de diagnóstico, mediante la recopilación de datos en campo, y la incorporación de la información cartográfica a la base grafica de COFOPRI, así como en la realización de los cruces de información técnica con otras instituciones del Estado como: SUNARP, INC, MINISTERIOS, INGEMMET, INDECI, SBN, MUNICIPIOS, DIGESA, ANA, INEI, ETC, en la que se concluyó que en su mayoría las posesiones informales se encuentran asentadas sobre terrenos de propiedad privada, en la provincia de Cañete, procediendo su formalización a través del procedimiento administrativo de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio, con base legal en los Arts. 50° al 89° del D.S. 006-2006-VIVIENDA y Modificatorias, cuyo resultado fue su inscripción integral e individual en el registro de predios (SUNARP).

1.1. Trayectoria del autor

El autor es Bachiller en Ingeniería Geográfica, de la Facultad de Ingeniería Geográfica, Ambiental y Ecoturismo, de la Universidad Nacional Federico Villarreal, con más de 15 años de experiencia profesional en instituciones públicas. Con experiencia en Sistemas de Información Geográfica (SIG), Acondicionamiento de Bases Cartográficas Análogas y Digitales, Automatización Cartográfica de Planos Urbanos y Mapas, Interpretación y Análisis de Imágenes Satelitales, Composición y Generación de Mapas Temáticos, experiencia y especialidad en procesos de Saneamiento Físico Legal de La Propiedad Informal y Catastro, ofimática y uso de software.

El año 2005 al 2006 realizó prácticas pre profesionales en el Instituto Geográfico Nacional (IGN) apoyando en el Área de Cartografía como Operador en el Sistema Microstation, realizando labores como digitalización de mapas a escala 1:100000 y 1:25000. Edición de archivos en formatos DGN y acondicionamiento para SIG. Elaboración y acondicionamientos de Base de Datos en el programa MGE - Modular Gis Environment y Microstación.

El año 2007 al 2010 laboró en el INEI en la Dirección Ejecutiva de Cartografía y Geografía, como Técnico en geomática y automatización, desarrollando las labores de georreferenciación, actualización y automatización de Centros Poblados Urbanos en base a la actualización 2007 del Censo de Población y Vivienda, utilizando Geodatabase como modelo de almacenamiento físico de la Información Geográfica a través del programa ARGIS 9.3.1. Tareas de división del Área Rural del territorio nacional en segmentos llamados Áreas de Empadronamiento Rural y Secciones Censales Rurales en la cartografía digital con base en la cartografía analógica de acuerdo a criterios técnicos respecto a la ubicación de los centros poblados, conocimientos básicos de lectura cartográfica e instrumentos de referencia y consulta para la segmentación rural.

El año 2010 al 2011 laboró en Ministerio de Agricultura en el Programa de Desarrollo Productivo Rural – AGRORURAL, brindando Servicios de “Consultoría para la Estratificación y Construcción de las Unidades de Muestreo del Marco de Áreas y estadísticos (Conglomerados) en los Distritos de las Regiones Ica, Lambayeque, Lima y Arequipa, para la Implementación del Programa de Servicios de Apoyo para Acceder a los Mercados Rurales – PROSAAMER, a través de la ejecución de la Encuesta Nacional Agropecuaria (ENA), desarrollando actividades de: Realce y adecuación de las imágenes satelitales de la Región Ica, Lambayeque, Lima y Arequipa, para su procesamiento digital, conformación de los estratos establecidos según el diseño muestral (interpretación visual de las imágenes satelitales para clasificar los diferentes usos de la tierra y cobertura vegetal, mediante límites naturales y culturales fácilmente identificables en la imagen y en el terreno). Elaborando planos digitalizados en software ARC GIS 9.3.1 con base al trabajo de campo, y análisis de las imágenes satelitales. Numeración y medición de las unidades de muestreo con el sistema y creación de atributos. Elaboración de Informes técnicos para el procedimiento y los avances de Estratificación y Construcción de las Unidades de Muestreo del Marco de Áreas y Estadísticos (Conglomerados), para la Implementación del Programa de Servicios de Apoyo para Acceder a los Mercados Rurales.

El año 2011 al 2014 laboró para el Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el COFOPRI y la Municipalidad Provincial de Huarochirí - Matucana, en la Gerencia de Titulación y Desarrollo Económico, desarrollando labores como Técnico de Brigada y Editor de Planos, elaborando y editando todos los planos para el proceso de formalización, Plano Perimétrico, Plano de Trazado y Lotización, Modificación de Plano de Trazado y Lotización, Plano Consulta, Plano de Independización, Plano de Inmatriculación, Plano de Acumulación, (PP, PTL, MPTL, PC, PIND, PINM, PACUM) utilizando software AUTOCAD y ARC GIS, con base al trabajo de campo, elaboración de planos digitalizados

producto del trabajo de campo y del saneamiento físico legal, observando las normas y especificaciones técnicas con fines de formalización.

El año 2015 al 2017 laboró para Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el COFOPRI y la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, en la Sub Gerencia de Catastro, Saneamiento y Planeamiento Urbano, como Técnico de Brigada y Editor de Planos, elaboración del Diagnóstico Técnico de los predios involucrados en el proceso de formalización. Realizar la investigación documentaria, gráfica y digital pertinente ante las entidades correspondientes, a fin de establecer y delimitar los derechos existentes sobre el predio a formalizar, así como la factibilidad técnica de la formalización. Llevar a cabo las Inspecciones oculares y trabajos de campo necesarios para verificar medidas, datos y establecer los límites y / o derecho de los predios involucrados en la formalización.

El año 2018 a la actualidad labora en el Convenio de Cooperación Interinstitucional entre COFOPRI y la Municipalidad Provincial de Cañete en la Gerencia de Obras, Desarrollo Urbano y Rural, como Técnico de Brigada y Editor de Planos, elaboración del Diagnóstico Técnico de los predios involucrados en el proceso de formalización vía Prescripción Adquisitiva de Dominio. Realizando la investigación documentaria, gráfica y digital pertinente ante las entidades correspondientes, a fin de establecer y delimitar los derechos existentes sobre el predio a formalizar, así como la factibilidad técnica de la formalización. Llevando a cabo las Inspecciones oculares y trabajos de campo necesarios para verificar medidas, datos y establecer los límites y / o derecho de los predios involucrados en la formalización. Elaborando Planos y Memorias Descriptivas para la inscripción, modificación y/o rectificación de los predios asignados.

1.2. Descripción de la Empresa

El Reglamento de Organización y Funciones - ROF del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo N° 025-2007-VIVIENDA; expresa que Cofopri es el máximo organismo rector encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida, el Programa de Formalización de la Propiedad y su mantenimiento dentro de la formalidad a nivel nacional, centralizando las competencias con la finalidad de que Cofopri, efectúe el levantamiento modernización, consolidación y actualización del catastro predial del país derivado de la formalización.

El programa de formalización de la propiedad informal que ejecuta COFOPRI, constituye una de las estrategias del Gobierno Nacional para la reducción de la pobreza en las zonas urbanas del Perú. En tal sentido, es uno de los objetivos institucionales de COFOPRI, promover el acceso y mantenimiento de la propiedad predial con el fin de garantizar los derechos de todos los ciudadanos.

El saneamiento físico - legal de predios urbanos ubicados en terrenos del Estado es uno de los procesos principales que desarrolla COFOPRI en el marco del Programa de Formalización que lleva a cabo a nivel nacional. Cofopri implementa, gestiona, actualiza y ejecuta el Catastro Urbano Nacional. Promueve y establece mecanismos de intercambios de información proveniente de diferentes Entidades Generadores de Catastro.

1.2.1. Funciones generales

Diseñar, normar, ejecutar y controlar el proceso de formalización de la propiedad predial y su mantenimiento en la formalidad. Comprende el saneamiento físico y legal y la titulación, la formulación del catastro predial, en el ámbito urbano y transferir conocimientos y capacidades a los gobiernos locales, en el marco del proceso de descentralización.

1.2.2. Funciones específicas

Planificar, normar, dirigir y ejecutar el proceso de formalización de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, mercados públicos informales y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda.

Planificar, normar, dirigir y ejecutar otros procesos especiales de formalización de la propiedad predial, tales como programas de vivienda del Estado, urbanizaciones populares, privatización de mercados públicos, conciliación, reversión, procesos de declaración de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y regularización del tracto sucesivo; los dos últimos, a través de delegación de facultades de las municipalidades provinciales.

Efectuar el diagnóstico y/o saneamiento físico y legal de los bienes inmuebles que conforman el Patrimonio Cultural de la Nación, de las entidades públicas, inclusive aquellas involucradas en proyectos de inversión, en obras de infraestructura y servicios públicos del Estado, a través de la suscripción de convenios de conformidad con las normas legales vigentes.

Efectuar el levantamiento, modernización, consolidación, conservación y actualización del catastro predial, conforme al marco legal vigente.

Emitir las directivas técnicas y legales que sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones, las mismas que tienen alcance nacional.

Establecer las normas y especificaciones técnicas del catastro predial para la formalización, según la normatividad vigente.

Crear y poner en funcionamiento los mecanismos para promover las transacciones sobre las propiedades formalizadas dentro de la formalidad, cuidando que los costos de estas sean inferiores a los de la informalidad.

Promover y proponer las medidas convenientes para la creación de las condiciones

necesarias de la inversión privada y pública en la prestación de servicios complementarios relacionados con la propiedad predial, que incluyan la infraestructura de servicios públicos, el crédito y otros.

Promover, diseñar y ejecutar campañas que promuevan la inclusión y los beneficios derivados del proceso de formalización en la población beneficiaria.

Proponer la implementación de las oficinas zonales que tienen a su cargo la realización de las acciones inherentes a los fines de la entidad.

Aprobar su presupuesto y administrar los recursos financieros que le otorgue la Ley Anual de Presupuesto, así como aquellas provenientes de las diferentes fuentes de financiamiento que se requieran para la ejecución de sus actividades.

Proponer la celebración de todo tipo de convenios, contratos y acuerdos con instituciones públicas y privadas.

Proponer al Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento los dispositivos legales complementarios, su reglamentación y las demás disposiciones que fueran necesarias para el cumplimiento de sus objetivos.

1.3. Organigrama de la Empresa

El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI es una entidad adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y está conformado de la siguiente manera:

- Órganos de Alta Dirección
 - Dirección Ejecutiva
 - Secretaría General
- Funciones del Órgano de Control
 - Órgano De Control Institucional
- Órganos de Asesoramiento

Oficina de Planeamiento y Presupuesto

Oficina de Asesoría Jurídica

- Órganos de Apoyo

Oficina de Administración

Oficina de Sistemas

Oficina de Coordinación Descentralizada

- Órganos de Línea

Dirección de Catastro

Dirección de Formalización Integral

Dirección de Formalización Individual

Dirección de Normalización y Desarrollo

- Órganos Desconcentrados

Oficinas Zonales

Funciones del Tribunal Administrativo de la Propiedad

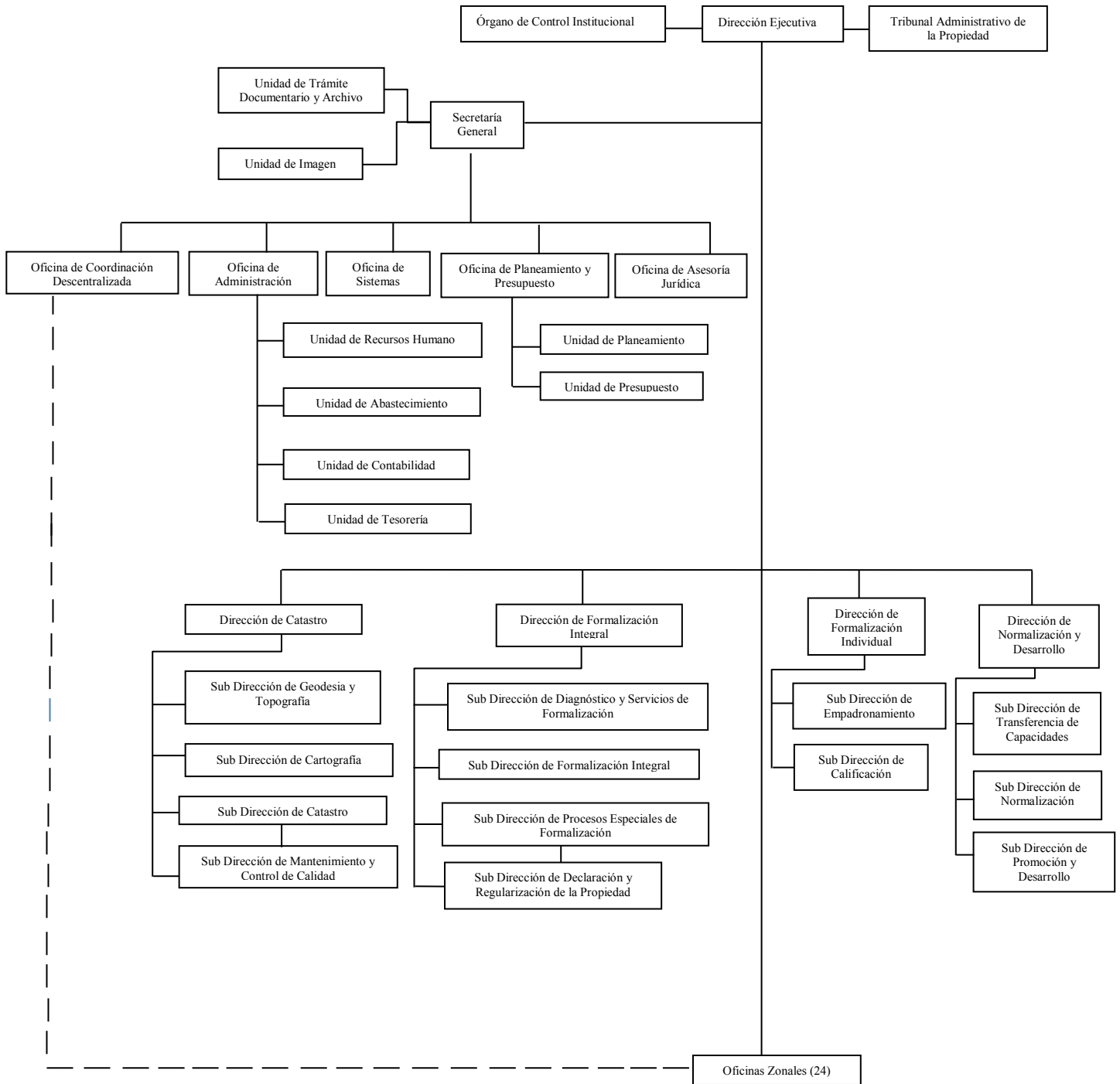
Figura 1

Oficinas de COFOPRI Sede Central Av. Paseo de la República N° 3135 - 3137 - Lima - Lima - San Isidro - Perú – 15072



Figura 2

Organigrama, D.S. N°025.2007-VIVIENDA Reglamento de Organización y Funciones - COFOPRI



Nota: Tomado del Organigrama, Reglamento de Organización y Funciones – COFOPRI

1.4. Áreas y funciones desempeñadas

El autor en su etapa de bachiller se desempeñó en distintas áreas afianzando más sus conocimientos de acuerdo a los lineamientos afines a la carrera de Ingeniería Geográfica y especializándose en temas de saneamiento físico legal de predios informales.

En COFOPRI, trabaja para el área de convenio con la Municipalidad Provincial de Cañete, desempeñando las siguientes funciones:

- Técnico en base gráfica y diagnóstico de los predios involucrados en el proceso de formalización.
- Realizar la investigación documentaria, gráfica y digital pertinente ante las entidades correspondientes, a fin de establecer y delimitar los derechos existentes sobre el predio a formalizar, así como la factibilidad técnica de la formalización.
- Llevar a cabo las inspecciones oculares y trabajos de campo necesarios para verificar medidas, datos, características urbanas, y establecer los límites y / o derecho de los predios involucrados en la formalización.
- Edición de Planos de Diagnóstico, Perimétricos, Independización, Áreas Remanentes, Inmatriculación, Acumulación, Trazado y Lotización, así como sus memorias descriptivas y base de datos para la inscripción, modificación y/o rectificación de los predios asignados.
- Ingreso e incorporación de los planos finalizados, y de trazado y lotización a la base gráfica digitalizada, Sistema de Información Geográfica de Catastro y Titulación, de los planos elaborados con base al trabajo de campo.
- Georreferenciación y vectorización de planos de cartografía urbana, planos topográficos a escala, planos de antecedentes catastrales y registrales entre otros.
- Elaborar Informes Técnicos para el procedimiento de formalización, o para la atención de las solicitudes de los administrados.

- Apoyo en charlas informativas a los involucrados, sobre los procesos de Diagnóstico Técnico y Saneamiento Físico, dentro de los procesos de formalización.
- Especialista SIG en las labores de georreferenciación y generación de base de datos de los predios a formalizar.
- Edición y procesamiento de Imágenes Satelitales.
- Impresión y Ploteo de Planos.

II. DESCRIPCIÓN DE UNA ACTIVIDAD ESPECÍFICA

2.1. Antecedentes

COFOPRI es un Organismo Público Descentralizado adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, creado mediante Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción y Acceso a la Propiedad Formal, dotado de personería de Derecho Público y autonomía administrativa, funcional, técnica, económica y financiera. COFOPRI viene ejecutando actividades para enfrentar el problema de la informalidad, desarrollando un adecuado nivel de especialización mediante el empleo de tecnología moderna y procedimientos simplificados de formalización y catastro, elementos de apoyo de las Municipalidades en la planificación del desarrollo urbano.

Mediante Decreto Supremo N° 025-2007-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de Organización y Funciones del COFOPRI, que establece en el artículo 6° como función general de la entidad, diseñar, normar, ejecutar y controlar el Proceso de Formalización de la Propiedad Predial y su mantenimiento en la formalidad, comprendiendo el saneamiento físico legal y la titulación, la formulación del Catastro Predial en el ámbito urbano (...).

El numeral 76.1 del artículo 76° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobada por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, señala que las relaciones entre las entidades se rigen por el criterio de colaboración, sin que ello importe renuncia a la competencia propia señalada por ley. Asimismo, el numeral 77.3 del artículo 77° de la citada Ley, precisa que por los convenios de colaboración, las entidades a través de sus representantes autorizados, celebran dentro de la ley acuerdos en el ámbito de su respectiva competencia, de naturaleza obligatoria para las partes y con cláusula expresa de libre adhesión y separación.

Mediante el numeral 10.1 del artículo 10° de la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, publicada el 20 de octubre del 2020, establece que COFOPRI es competente para declarar la prescripción adquisitiva y regularizar el tracto sucesivo, mediante procedimientos y declaraciones masivos en las áreas a que refiere la presente ley; y el numeral 24.1 del artículo 24° del Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 002-2021- VIVIENDA, se establece que COFOPRI se encuentra legitimado para declarar administrativamente la propiedad, vía Prescripción Adquisitiva de

Dominio; asimismo, mediante el numeral 3.1 del artículo 3° de la Ley 28923, Ley que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos, establece que el ámbito de aplicación comprende aquellas posesiones informales, que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad estatal, hasta el 31 de diciembre de 2015. Compréndase en el ámbito de la propiedad estatal a la propiedad fiscal, municipal o cualquier otra denominación que pudiera dársele a la propiedad del Estado, incluyéndose aquellos que hayan sido afectados en uso a otras entidades, y aquellos ubicados en proyectos habitacionales creados por norma específica que no estuviesen formalizados o estén en abandono.

Mediante Resolución de Gerencia General N° D000007-2022- COFOPRI-GG, se aprobó la Directiva N° 002-2022-COFOPRI "Disposiciones para la Gestión de Convenios y Adendas en el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI".

Conforme al literal a) del artículo 83° del ROF de COFOPRI, las Oficinas Zonales son órganos desconcentrados que tienen entre sus funciones, ejecutar en el ámbito de su competencia, las acciones de formalización de la propiedad predial, levantamiento y actualización del catastro, de acuerdo con los lineamientos y normas establecidas por la Alta Dirección y los Órganos de Línea; asimismo, el proponente es la unidad de organización de COFOPRI que promueve y/o solicita la suscripción del convenio o adenda de acuerdo con el numeral 6.1. de la Directiva N° 002-2022-COFOPRI. Finalmente, el coordinador designado por COFOPRI, se encargará de la supervisión y evaluación de resultados del Convenio y la Oficina de Planeamiento y Presupuesto se encargará del seguimiento y monitoreo del referido Convenio.

La Ley N° 31056 amplía el plazo establecido en el artículo 2° de la Ley 28923 y por ende modificándose el plazo del "Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos", el cual tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2026.

La MUNICIPALIDAD es un órgano de gobierno, promotor del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, regulado por la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, contando entre sus funciones el saneamiento físico legal de los asentamientos humanos.

Mediante Convenio de Cooperación Interinstitucional del 22 de Marzo del 2011, en su cláusula

Tercera se dispuso que la Municipalidad Provincial de Cañete delegaba a COFOPRI las facultades asignadas en la Ley y todo tipo de norma y reglamento, a fin de que pueda ejecutar los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de posesiones informales ubicados en terrenos de propiedad privada comprendidos en la circunscripción territorial de la Municipalidad.

En la cláusula quinta del convenio se dispuso que el plazo de vigencia será en tanto se encuentre vigente la Ley N° 28923 (Publicada: 08.12.2006), Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, siendo la última ampliación actual y vigente, lo establecido en la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30711, el cual concluye el 31 de diciembre de 2021. Por otra parte, mediante Ley 31056 de fecha 20 de octubre del 2020, se modifica el artículo 2 de la Ley 28923 y crea un régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos, el cual tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2026; el cual se computará inmediatamente después del plazo actualmente vigente.

En ese sentido, mediante convenio interinstitucional se viene dando la continuidad de las labores de la brigada actual que se encuentra realizando las acciones de saneamiento físico legal que han beneficiado a gran parte de la población de la provincia de Cañete, sobre todo si se tiene en cuenta que existen pueblos que se encuentran pendientes de formalización y algunos en su etapa final. Por ello, es importante ratificar la continuidad de las labores de saneamiento físico legal mediante convenio interinstitucional entre COFOPRI y la Municipalidad Provincial de Cañete y que se ajuste en el marco de la Ley 31056 de fecha 20 de octubre del 2020.

2.2. Definición de términos básicos

- ***Formalización de la Propiedad***

Conjunto de acciones de carácter legal, técnico y de difusión que desarrollan los organismos competentes, en materia de saneamiento físico legal, cuyo objeto es enfrentar el problema de la informalidad en los derechos de propiedad urbana mediante el empleo de tecnología moderna y procedimientos simplificados de formalización. Comprende la asunción de competencia, identificación, diagnóstico y reconocimiento de las diversas formas de posesión informal y el proceso de

formalización en su etapa integral e individual.

- ***Diagnóstico***

Conjunto de procedimientos técnicos legales, que se realizan con la finalidad de identificar los derechos de propiedad que pudieran existir; las características físicas y legales de la ocupación, así como otros datos relevantes para los procesos de saneamiento físico legal y el proceso de formalización del área materia de estudio (COFOPRI).

- ***Saneamiento Físico Legal***

Procedimiento que mediante acciones técnicas y legales ejecutadas directamente o a través de terceros, permite la continuación y conclusión de la formalización de la propiedad.

- ***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

Mediante este procedimiento se declara el derecho de propiedad de quienes adquirieron un predio matriz o lote individual de Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares, por el ejercicio de su posesión continua, pacífica, pública y como propietario durante 10 (diez) o más años.

- ***Posesiones Informales***

Se denominan así a los asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, barriadas, programas de vivienda municipales, centros poblados y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios con fines urbanos, cualquiera sea su denominación, siempre que presenten las características establecidas en el Reglamento de Formalización de la Propiedad, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

- ***Asentamientos Humanos***

Los asentamientos humanos, denominados también pueblos jóvenes, agrupación de familias, etc. están conformados por grupos de pobladores que ejercen posesión sobre terrenos sin contar con documentos que amparen el derecho de propiedad sobre los mismos. Junto con los centros poblados, constituyen un tipo de posesión informal que puede acceder al proceso de formalización integral descrito en este manual.

- ***Centros Poblados***

Aquellos lugares del territorio nacional con fines urbanos, identificados con un nombre, conformado por un conjunto de viviendas habitadas con ánimo de permanencia, destinados principalmente a vivienda, vivienda - comercio, casa huerta, u otro similar, cuyos pobladores cuenten con documentos que acrediten su posesión, o con escrituras imperfectas, u otros títulos de propiedad que no hayan sido inscritos en el Registro y/o presenten deficiencias que impidan dicha inscripción. Junto con los asentamientos humanos, constituyen un tipo de posesión informal que puede acceder al proceso de formalización integral descrito en este manual.

- ***Base Cartográfica***

Representación de la realidad territorial, levantada a diferente escala por medios topográficos o fotogramétricos que contiene información precisa sobre la topografía, forma, dimensión y ubicación de los componentes de un territorio, referidos a un sistema de coordenadas geográfica.

- ***Georreferenciación***

Es la ubicación de los puntos trabajados en topografía y verificación en un sistema de cartografía oficial. Depende de la información existente en la zona de trabajo y de los equipos disponibles, enlace a la cartografía existente por

identificación de puntos notables, puntos de control de la Red Geodésica Nacional, por la colocación de puntos G.P.S.

- ***Plano Perimétrico***

Es la representación gráfica en donde se indica las medidas y colindancias de un predio, debe estar expresado, en una poligonal con ángulos internos y medidas perimétricas y georreferenciados a coordenadas Universal Transversal Mercator (UTM).

- ***Plano de Trazado y Lotización***

Es la representación gráfica de la distribución urbana en donde se definen los usos, medidas y áreas correspondientes (viviendas, aportes reglamentarios, vías y otros).

2.3. Marco Institucional

- Constitución Política del Perú.
- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.
- Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y dicta medidas para la Formalización.
- Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción de acceso a la propiedad informal.
- Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos.
- Ley N° 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos.
- Ley N° 29802, Ley que amplía la vigencia del régimen extraordinario al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), prevista en la Ley N° 28923.

- Decreto Supremo N° 009-99-MTC, Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.
- Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI.
- Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares.
- Decreto Supremo N° 008-2007-VIVIENDA, Reglamento del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos.
- Ley 28902 y su Reglamento aprobado por el Decreto supremo N° 007-2012-VIVIENDA.
- Decreto Supremo N° 025-2007-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI.
- Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, que modifica el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA.
- Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto (mico Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.
- Decreto Supremo N° 020-2012-VIVIENDA, que modifica el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, y el Reglamento de los Artículos 3 y 4 de la Ley N° 29802, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2012-VIVIENDA.
- Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización.

- Resolución de Gerencia General N° D000007-2022- COFOPRI-GG, que aprobó la Directiva N° 002-2022-COFOPRI "Disposiciones para la Gestión de Convenios y Adendas en el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal- COFOPRI".
- Resolución Ministerial N° 020-2020-VIVIENDA, procedimiento técnico análisis de riesgo (ADR) con fines de formalización.

2.4. Objetivos

2.4.1. *Objetivo general*

El objetivo de este informe es desarrollar las etapas de calificación, diagnóstico y saneamiento en los procedimientos integrales de Declaración de la Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio de posesiones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada en la provincia de Cañete.

2.4.2. *Objetivos específicos*

- Elaborar el diagnóstico técnico legal de las posesiones informales en la provincia de Cañete, evaluar las condiciones de la propiedad, e identificar si la posesión informal se encuentra en terrenos del Estado o de propiedad privada.
- Establecer las acciones a seguir para el saneamiento de la posesión informal.
- Llevar a cabo la inscripción integral de la posesión informal.
- Llevar a cabo la inscripción individual de la posesión informal.
- Lograr los títulos de propiedad como resultado final, en las posesiones informales en la provincia de Cañete.

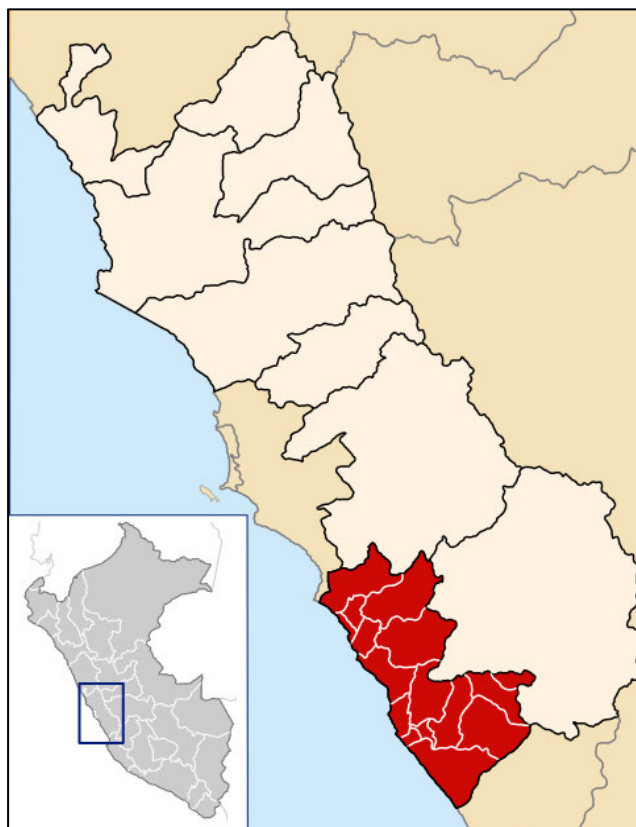
2.5. *Ámbito de Estudio*

2.5.1. *Ubicación Geográfica*

La provincia de Cañete es una de las nueve provincias que conforman el departamento de Lima en la costa central del Perú. Tiene por capital la ciudad de San Vicente. Limita al norte, con las provincias de Lima y Huarochirí; al este, con la provincia de Yauyos; al sur, con la provincia de Chincha, perteneciente al departamento de Ica; y al

oeste, con el océano Pacífico. Dentro de la división eclesiástica de la Iglesia católica del Perú, pertenece a la prelatura de Yauyos. La provincia es parte del Sur Chico y es una de las provincias más visitadas durante la temporada de verano.

Figura 3



Ubicación de la Provincia de Cañete dentro del departamento de Lima

2.5.2. Accesos

El acceso a la provincia de Cañete se realiza por la carretera Panamericana Sur.

2.6. Materiales

2.6.1. Instrumentos

- Computadora personal con programas de procesadores de texto
- Estación total
- Útiles de escritorio
- Acceso a Internet

- Acceso al Sistema Integrado de Registros
- Facilidades para el acceso a las instituciones, sobre todo al Registro de Predios
- Disponibilidad de movilidades necesarias

2.6.2. Programas utilizados

- Programa Autocad 2018
- Programa Arc Gis 10.5.1
- Programa integrado de catastro virtual de COFOPRI

2.6.3. Información cartográfica

- Plano perimétrico base del Asentamiento Humano proporcionado por los pobladores.
- Plano de trazado y lotización base del Asentamiento Humano proporcionado por los pobladores.
- Planos municipales.
- Planos de ubicación.
- Plataforma virtual Google Earth para la cartografía digital.

2.7. Metodología

2.7.1. Aspectos generales

El saneamiento físico legal vía prescripción adquisitiva de dominio de las posesiones informales en la provincia de Cañete se llevan a cabo con la participación de una brigada especialista en el tema, conformada por un abogado de brigada, un técnico de brigada, un técnico en base gráfica y un personal administrativo; así mismo se cuenta con la participación para las labores específicas de personal para los trabajos de levantamiento topográfico, levantamiento de información en campo, empadronadores y verificación de lotes. Así mismo se cuenta con el apoyo de los dirigentes de cada posesión informal para la difusión de las labores de saneamiento y las facilidades para la recopilación de información y documentos que lleva a cabo la brigada en campo.

2.7.2. Procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio

2.7.2.1. Competencia:

- Municipalidad Provincial - COFOPRI vía Convenio de Delegación de facultades.
- Predios Matrices (PI, CUI, UUPP) y lotes individuales.

2.7.2.2. Requisitos:

- Ejercer la posesión continua y sin interrupciones, por un plazo de diez o más años, o siempre que la recuperan antes de 1 año o si por sentencia se les restituye.
- Ejercer la posesión pacífica, exenta de violencia, la continuidad de la posesión debe basarse en circunstancias que no impliquen el uso de la coacción o la fuerza, independientemente de la forma como se originó la ocupación.
- No afecta la posesión pacífica, la interposición de denuncias o demandas judiciales o administrativas (No se discuta el derecho de propiedad y se hayan iniciado con anterioridad al 31/12/2004).
- Ejercer la posesión en forma pública, reconocida por la colectividad, identificada claramente por los vecinos.
- Ser ejercida como propietario, es decir que los poseedores se comporten respecto del predio como lo haría su propietario.
- Posesión Inmediata y Mediata, no pueden adquirir por prescripción los arrendatarios, comodatarios, usufructuarios, usuarios, etc., salvo que pierdan dicha calidad y acrediten una posesión como propietarios por el plazo establecido.

2.8. Procedimiento de trabajo

2.8.1. Etapas del proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio

El procedimiento de declaración de la propiedad vía prescripción adquisitiva de dominio contempla las siguientes etapas:

Figura 4

1- CALIFICACIÓN	2- DIAGNÓSTICO	3- SANEAMIENTO
<ul style="list-style-type: none"> • Presentación de la Solicitud • Calificación de la Solicitud • Observaciones para Subsananar • Subsanciación • Informe de Calificación Admite a Trámite • Informe y Resolución de Improcedencia 	<ul style="list-style-type: none"> • Recopilación de información interna de los antecedentes registrales • Georreferenciación del Predio Matriz • Levantamiento Topográfico y Verificación • Levantamiento de Información de Campo • Consultas a Entidades • Estudio de Partidas Registrales y Títulos Archivados • Informe Final Diagnóstico Técnico Legal 	<ul style="list-style-type: none"> • Anotación Preventiva de la Solicitud • Notificación de la Pretensión • Elaboración de Planos • Calificación Individual • Emisión de Resolución e Inscripción

2.8.1.1. Calificación

A. Presentación de la solicitud, tiene como requisitos:

- Presentación del Formato de Solicitud, a petición de parte.
- Declaración Jurada que no existe acción pendiente contra el poseedor en que se discuta la propiedad antes del 31.12.04.
- La Solicitud debe estar suscrita por el 40% de pobladores.
- Identificación del predio y antigüedad de posesión
- Adjuntar Resolución de Reconocimiento, emitida por autoridad competente.
- El nombre y domicilio de los poseedores o propietarios si los conociere en caso contrario presentar una declaración jurada de no conocer el nombre y/o domicilio de éstos. Medios probatorios de fecha cierta que acrediten posesión continua, pacífica y pública como propietario del predio matriz, por un plazo no menor a diez (10) años a la presentación de la solicitud; padrón de pobladores con sus generales de ley y

lotes que ocupan. (Art. 65).

La figura 4 muestra la solicitud ingresada por los dirigentes del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul a COFOPRI para su calificación y posterior proceso de formalización.

Figura 5

Modelo de solicitud presentada para su calificación Centro Poblado Casablanca, distrito de Cerro Azul

COFOPRI SOLICITUD (13)
(Leer instrucciones al reverso de la hoja)

Dirigido a: **COFOPRI**

I. Nombres: **GILBERTO**

II. Apellido: **CARRASCO MELONDER**

III. Número de Documento de Identidad: **15364747**

IV. Tipo de Documento: DNI CE PI Otro

V. En representación de (s): **C.P. CASA BLANCA**

VI. Indicar documento que lo faculta: **ACTA DE ASAMBLEA GENERAL**

VII. Domicilio (s): **C.P. CASA BLANCA**

Zona: **CASA BLANCA** Distrito: **CERRO AZUL** Provincia: **CALLAO**

Departamento: **LIMA** Teléfono fijo y/o celular (4): **985455602**

VIII. Dirección electrónica (e-mail): (s) **SANEAMIENTO CASABLANCA 2022 (P.R.) mail.com**

IX. Sí Autorizo que todo resguardo derivado del presente documento se me notifique o en correo electrónico.
 No según el numeral 4 del Artículo 20° del TUD de la Ley N° 27466

X. N° de Expediente en trámite o expediente antiguo: **FOLIO N° 40**

XI. Datos de terreno por el que se formaliza o realiza el trámite: **Prescripción Adquisitiva de Dominio Obtenida Zona Lima - Callao**

Datos del Predio Urbano	
Código de Predio o partida electrónica	
Manzana	
Lote	
Poseción Informal (A.L.H. Cerro Poblado / Programa de Vivienda / Urbanización Popular)	C.P. CASA BLANCA
Distrito	CERRO AZUL
Provincia	CALLAO
Departamento	LIMA
No está formalizado	
Contingencia	

XII. Sumilla o resumen de su pedido (sobre todo si no está considerado en el TUPA):
SOLICITO EL INICIO DEL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO CON EL EXP 054-2022-PAD-INT-102LC

B. Calificación de la Solicitud

La revisión y calificación de las solicitudes ingresadas a COFOPRI, es llevada a cabo netamente por la parte legal, en este caso el abogado de brigada, revisa la documentación ingresada con la solicitud, verificando la antigüedad del predio matriz, no menor a los 10 años de antigüedad, y documentación que acredite la posesión de los lotes a trabajar. Una vez revisada la solicitud, y cumpliendo con los requisitos, el abogado da trámite de solicitud procedente y mediante informe y resolución lo deriva a la siguiente etapa que el diagnóstico técnico y posterior etapa de saneamiento.

Calificación (30) días calendario: Aspecto formal de la solicitud antecedentes técnicos y

legales. Con observación (20) días calendario, sino subsana se emite Informe y Resolución de Improcedencia y archivamiento. Sin observación o de subsanarse satisfactoriamente se emite informe y se continúa el procedimiento.

Si la solicitud presentada no constituye una Posesión Informal o Centro Urbano Informal, se rechaza de plano y se emite Resolución de Improcedencia

Figura 6

Informe de procedencia de la solicitud ingresada por el Centro Poblado Casablanca, distrito de Cerro Azul

2.8.1.2. Diagnóstico Técnico Legal

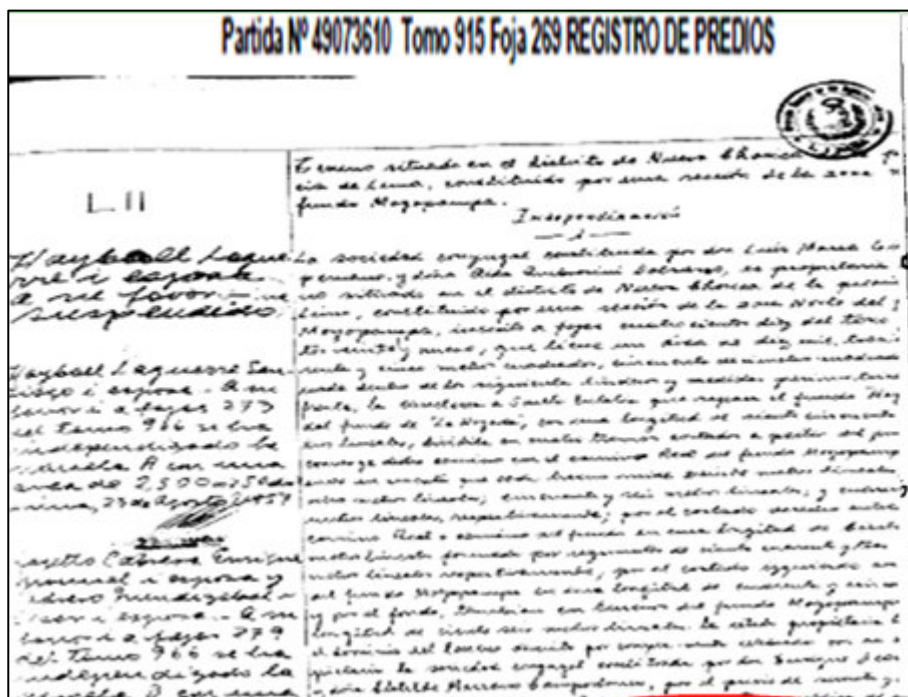
A. Recopilación de Información Interna de los Antecedentes Registrales

Se da inicio con la revisión del expediente, la revisión cartográfica de los planos municipales, perimétricos y de trazado y lotización, revisión de resoluciones de reconocimiento y/o calificación, de aprobación de planos, de asignación de zonificación, etc., se hace lectura de tomos, fichas y partidas electrónicas referidas al predio matriz, tomar conocimiento de la fecha de ocupación de la Posesión Informal (PI) o de un Centro Urbano Informal (CUI), se realiza la revisión de los antecedentes de dominio del predio ocupado, el domicilio de los propietarios y de quienes podrían verse afectados con la

declaración de propiedad.

Figura 7

Modelo de partida registral y título archivado que obra en el archivo del Registro de Predios



B. Revisión del Mosaico de Propiedades

En esta etapa se realizó el cruce gráfico con el mosaico de propiedades que obra en los archivos digitales de COFOPRI como el Mosaico Integral de Asentamiento Humanos, Gobiernos Regionales, IMP, DIGESA, MTC, Municipalidades, IGN, INDECI, INC, Títulos Archivados, SBN, Concesiones Mineras, Comunidades Campesinas, Ministerio de Agricultura, unidades Catastrales, Registros Públicos, etc., como fuente de información para elaborar el diagnóstico técnico legal.

C. Procesamiento y Análisis de la Información técnica

Se analizó toda la información recopilada en campo y gabinete, y con la ayuda de la base cartográfica se identificó los derechos existentes entre ellos de propiedad, denuncias, servidumbres y las áreas factibles de formalización. La elaboración e información de los planos temáticos y la superposición entre ellos nos permite determinar: Posibles

superposiciones (problemas de límite distrital, superposición gráfica entre propiedades del Estado y propiedades privadas, superposición entre perimétricos inscritos, parcelas rústicas etc. Determinar áreas remanentes de propiedades del Estado y propiedades privadas.

Base Gráfica (planos de diagnóstico), es importante como herramienta, para el estudio de derechos y regulación urbana.

D. Georreferenciación del Predio Matriz

Es la ubicación de los puntos trabajados en topografía y verificación en el sistema de cartografía oficial WGS84, que se lleva a cabo dependiendo de la información existente en la zona de trabajo y de los equipos disponibles. Es el enlace a la cartografía existente por identificación de puntos notables y la colocación de puntos de control de la Red Geodésica Nacional, así como por la colocación de puntos G.P.S.

En esta etapa se toma como referencia las coordenadas que figuran en el cuadro de datos técnicos de los planos que proporciona la población en su solicitud, con dichas coordenadas se digitaliza el perimétrico de la posesión informal, para luego realizar la inspección de campo, que viene a ser el primer contacto con la población para conocer sus expectativas, para determinar el número de posesionarios, la situación social y dirigencial, la medida en que los planos de trazado y lotización reflejan la realidad física de la posesión informal, la existencia de vestigios o restos arqueológicos, existencia de procesos judiciales que sean relevantes respecto a la propiedad del terreno, el nivel de consolidación de los lotes y equipamientos urbanos, nivel de implementación de los servicios básicos como luz, agua, desagüe, vías, veredas; se realiza el análisis físico de la ocupación, definición de la situación y ubicación física de los predios, el destino principal de los lotes, la existencia de posibles zonas riesgosas o carentes de la condición de higiene y salubridad, áreas intangibles, cauces de ríos, zona de afloramientos de agua, servidumbre eléctricas, proyectos viales, configuración urbana o la existencia de cualquier otra condición relevante.

Se toma en cuenta las características del suelo que ocupa la posesión informal como la topografía y calidad o composición del suelo. La identificación del área de linderos y colindantes del terreno ocupado por la posesión informal.

Figura 8

Colocación de punto geodésico CRRA12, imagen de la topografía del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul



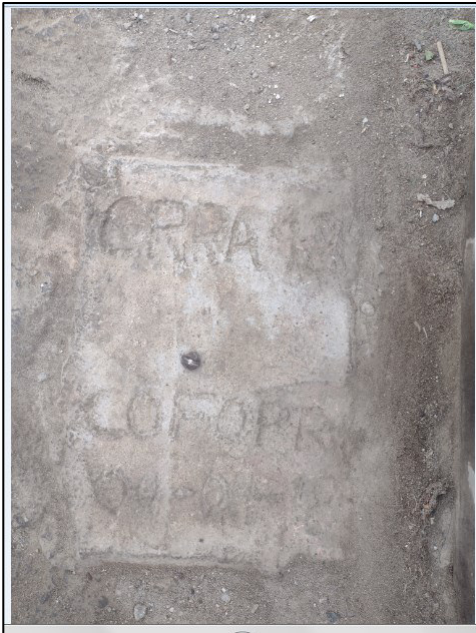
Figura 9

Colocación de punto geodésico CRRA12, esquina de la Mz. L, lote 5 del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul



Figura 10

Punto geodésico monumentado CRRA12, en el Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul

**Figura 11**

Colocación de punto geodésico CRRA11, imagen de la topografía del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul

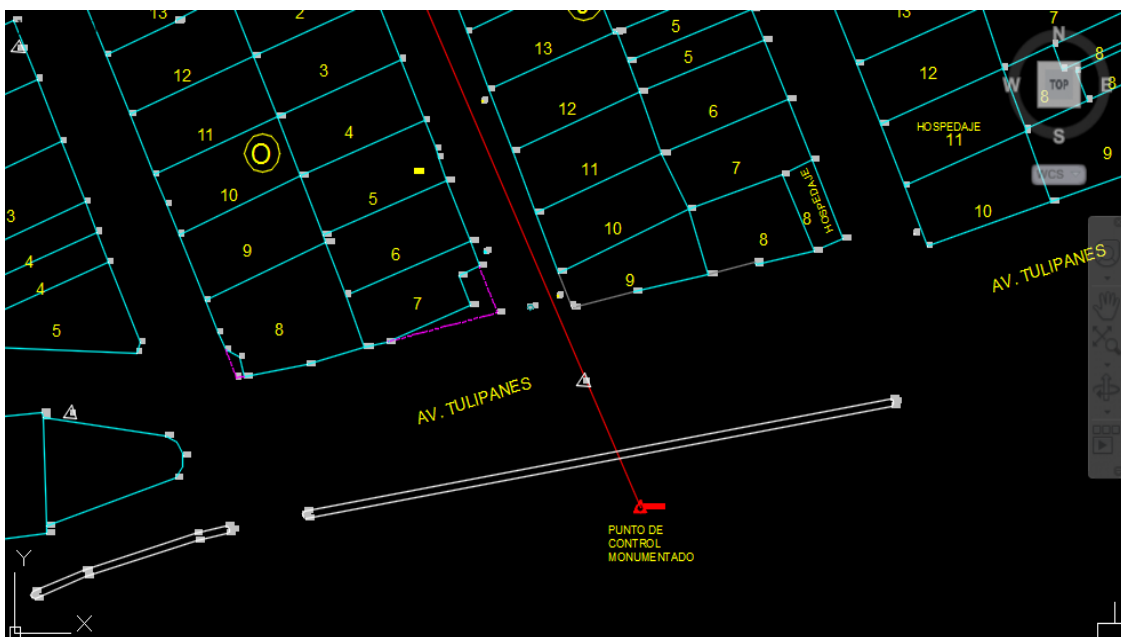


Figura 12

Colocación de punto geodésico CRR11, Av. Tulipanes, referencia berma central Mz. O, lote 7 y Mz. J, lote 9 del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul

**Figura 13**

Punto geodésico monumentado CRR11, en el Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul



E. Inspección de Campo

Tiene como objetivo conocer las características de la lotización, difundir las acciones de formalización. La inspección de campo consiste en la visita que hace la brigada de saneamiento a la posesión informal. Se debe realizar antes de programar las acciones de verificación y topografía y cumple los siguientes fines:

Permite que la brigada de saneamiento establezca contacto con la población, permite verificar si la situación detectada en el diagnóstico no presenta modificaciones, posibilita la obtención de documentación con que cuenta la población, relevante para la continuación de las acciones y que no obra en el expediente, sirve para verificar las características físicas de la posesión informal, a efectos de programar las acciones de levantamiento topográfico y verificación.

Esta actividad se realiza tanto para los asentamientos humanos como para los centros poblados, sin embargo para las últimas posesiones mencionadas, se presentan ciertas peculiaridades que será necesario tomar en cuenta. Durante la visita a campo la brigada deben recoger los siguientes datos: Número de lotes, lo más cercano a la realidad posible, grado de consolidación de las viviendas. Es importante considerar que en campo la lotización puede estar definida totalmente, pudiendo ser regular, irregular o muy irregular. También puede encontrarse casos de posesiones informales que no cuentan con lotización definida y con viviendas en estado precario. Cada una de estas situaciones demanda tiempos diferentes para el levantamiento topográfico y la verificación, las características de la configuración urbana, la existencia de elementos urbanos que será necesario medir y ubicar en el plano, la existencia de vías que cuentan con sección vial normativa y que pudieran afectar la lotización, la existencia de predios colindantes que no pertenecen a la posesión informal y que es necesario ubicar y medir para la definición de su plano perímetro, la existencia de sectores de la población que no aceptan incorporarse al proceso

de formalización, etc.

Si existen conflictos sociales que involucran a parte o a toda la población. En este caso es necesario identificar las razones que los han generado y evaluar si COFOPRI puede intervenir para resolverlos. Los conflictos más frecuentes se presentan por los límites de los lotes, por la oposición de la población a que algún grupo de familias se incorpore al proceso de formalización (porque ocupan terrenos que habían destinado a otros fines u otras razones), o por problemas dirigenciales. Para el caso de los centros poblados, es frecuente la oposición de las comunidades campesinas sobre las que se ubican, por la presunción de que la formalización rompe el vínculo tradicional que los miembros de la comunidad mantienen con ellas.

Adicionalmente a lo ya mencionado, para el caso de los centros poblados es necesario verificar la existencia de canales de regadío, de postes y cables que conducen energía eléctrica que en la mayoría de casos no cumplen con las distancias permisibles a las viviendas, (establecidas en el Código Nacional de Electricidad), la distancia del centro poblado al cauce de los ríos, la existencia de instalaciones de desagüe que pasan por debajo de las viviendas, etc. Las características mencionadas definen la conformación del equipo de topografía y verificación que deberá encargarse del levantamiento de la lotización de la posesión informal. Es necesario que en forma previa a la inspección de campo que va a realizar la brigada, el equipo de Promoción y Difusión informe a la población acerca de las acciones que ejecutará COFOPRI en la posesión informal, comprometiendo.

F. Levantamiento Topográfico

La topografía es una ciencia aplicada, se encarga de determinar las posiciones relativas y absolutas de los puntos sobre la tierra, así como la representación en un plano, de una porción limitada de la superficie terrestre. La topografía estudia los métodos y procedimientos para hacer mediciones sobre el terreno y su representación gráfica o

analítica a una escala determinada.

En esta etapa se realiza el levantamiento topográfico de la realidad de los lotes a trabajar y el instrumento principal que se utiliza para estas labores es la Estación Total que es un instrumento óptico, mecánico y electrónico de precisión. Mide ángulos y distancias electrónicamente, con capacidad de almacenar, procesar, administrar la información medida y comunicarse con las computadoras. Una Estación Total es la unión de un teodolito electrónico, un distanciómetro y una computadora.

En la figura 14 se muestra a parte del equipo de topografía tomando puntos con la estación total, en el Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul se tomó 3 días con dos brigadas de topógrafos para poder levantar toda la topografía de la zona además de lotes y manzanas, los elementos urbanos como postes de luz, buzones de agua, postes de baja, media y alta tensión si lo hubieren, canales de riego, veredas, caminos o carreteras, etc.

Figura 14

Levantamiento topográfico del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul.



G. Productos que debe entregar el equipo de Topografía y Verificación

En esta etapa se entrega las medidas de los lotes, cuando la lotización está definida,

si no lo está y hay que diseñarla, las curvas de nivel del terreno, ubicación de postes de luz y buzones, las trochas que no se encuentren definidas por la lotización, los tanques de agua, la nomenclatura de lotes, el nombre de las calles, numeración municipal, las torres de alta tensión, curso de canales de regadío, distancia al cauce de los ríos, identificación de las áreas a lotes principales, georreferenciación del pueblo.

En la figura 15 se muestra el archivo procesado en el programa Autocad sobre el levantamiento topográfico del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul, en el archivo es el producto que entregan las brigadas de topografía, y en el que se muestra cada elemento diferenciado por un color, lotes de material consolidado, lotes de material precario, veredas, postes de luz, proyecciones, cajas de luz, buzones de agua, etc., posteriormente el plano de trazado y lotización fue elaborado en base a este levantamiento topográfico.

Figura 15

Archivo digitalizado en Autocad del levantamiento topográfico en el Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul



H. Verificación de Lotes

Esta actividad que consiste en realizar medidas a todos los linderos del lote con el objetivo de comprobar la veracidad de los trabajos de medición anteriores (topografía), o la validez de la información de un plano. Consiste también en medir toda la información física que existe en el campo, en los que están considerados lotes, anchos de vías, mobiliario urbano, etc.

En la figura 16 se muestra un plano preliminar trabajado en base a la topografía en donde se muestra los lotes construidos con nomenclatura de manzana y lote, además de los acotamientos y colindantes, este plano se llevó a campo para realizar la verificación de los lotes, para corroborar la condición del lote como la ocupación, la vivencia, el material del que está construido, si cuenta con servicios básicos, si presentan sub divisiones o acumulaciones de lotes, las medidas de los lados del lote, colindancias, etc., esta verificación sirvió para corregir cambios que posteriormente al levantamiento topográfico pudieron haber realizado en los lotes los pobladores.

Figura 16

Verificación de lotes del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul




I. Levantamiento de Información en Campo

El levantamiento de información en campo o pre empadronamiento, se realiza lote por lote y tiene por objetivo identificar a los poseedores individuales de cada uno de los lotes, identificar las condiciones bajo las cuales se ejerce la posesión informal, recopilar la documentación personal de cada poseedor individual, identificar las áreas de circulación y de equipamiento urbano, e identificar los lotes no ocupados. Se identifica a los poseedores para la búsqueda en el Registro de Predios de las propiedades inscritas a su nombre, se recopilan los documentos para incorporar al plano de trazado y lotización la información gráfica de dichas propiedades.

Figura 17

Ficha de levantamiento de información de campo en el Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul.

		EXPEDIENTE N°
ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL OFICINA ZONAL LIMA - CALLAO PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO		FOLIO N° 416 Prescripción Adquisitiva de Dominio Oficina Zonal Lima - Callao
FICHA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACION EN CAMPO		
1.- IDENTIFICACION DEL PREDIO MATRIZ		
NOMBRE DE LA POSESION INFORMAL		Sector
P. EXPANSION URBANA NOROESTE QUILMANA		
Etapa		
Departamento	Provincia	Distrito
LIMA	CAÑETE	QUILMANA
2.- DATOS DEL LOTE		
Dirección: Avenida, Jirón, Calle, Pasaje	Manzana	Lote
	C	6A
		Sub Lote
CLASIFICACION DEL PREDIO	<input type="checkbox"/> 1.- Casa Habitación <input type="checkbox"/> 2.- Vivienda Taller <input type="checkbox"/> 3.- Tienda/Deposito/Almacén <input type="checkbox"/> 4.- Equipamiento Urbano <input type="checkbox"/> 4. Otros (Especificar):	
3.- FECHA DE POSESION DEL LOTE:		
Día	Mes	Año
		1986
4.- DATOS DE LOS POSEEDORES DEL LOTE:		
Nombres y Apellidos del Titular 1		Tipo de Documento
ELIZABETH AUNORA LUYO PEREZ		DNI
		Nro. De Documento
		15405890
Nombres y Apellidos del Titular 2		Tipo de Documento
		DNI
		Nro. De Documento
5.- FORMA DE ADQUISICION DEL LOTE:		
Escritura Pública	<input type="checkbox"/>	Título Municipal
Contrato de Compra-Venta	<input checked="" type="checkbox"/>	Herencia
Concesión	<input type="checkbox"/>	Aq. Gratuita
Ocupación Directa	<input type="checkbox"/>	Reubicación
		Otro: ANTRIS No. 3A 13.16
6.- ESTADO DEL LOTE:		
Ocupado	<input checked="" type="checkbox"/>	No Ocupado
		<input type="checkbox"/>
7.- USO DEL LOTE:		
Vivienda	<input checked="" type="checkbox"/>	Comercio
		<input type="checkbox"/>
		Equipamiento Urbano
		<input type="checkbox"/>
8.- CARACTERISTICAS FISICAS DEL LOTE:		
Material Noble	<input type="checkbox"/>	Adobe
		<input checked="" type="checkbox"/>
Esteras	<input type="checkbox"/>	Madera o Triplay
		<input type="checkbox"/>
Especificar:		
Consolidados	<input type="checkbox"/>	

J. Consultas a Entidades

Consta de la recopilación y consulta de la información en las entidades externas como SUNARP, INC, MINISTERIOS, INGEMMET, INDECI, SBN, MUNICIPIOS, DIGESA, ANA, MINAGRI, UNIVERSIDADES, ONG, la brigada a cargo orienta el requerimiento de información a otras entidades públicas y privadas, el cual se realiza mediante oficios. La información recabada se ingresa a la Base Gráfica de COFOPRI, para la elaboración gráfica de la Posesión Informal.

Figura 18

Entidades consultadas en la etapa de diagnóstico



K. Estudio de Partidas Registrales y Títulos Archivados

Estudio de Títulos, análisis jurídico de la documentación registral, municipal, administrativa, etc., destinado a establecer la titularidad dominal de un predio y los posibles gravámenes o cargas existentes sobre él.

Se lleva a cabo el estudio de derechos, cuyo objetivo es el análisis e identificación de derechos que pudieran haberse establecido sobre el área ocupada por la posesión informal, se realiza un barrido de la información registral que obran en las bóvedas de los Registros de Predios que comprenden la revisión de Tomos, Fichas, Partidas, Títulos archivados, a fin determinar los derechos de propiedad de la zona de estudio.

Se evalúa la regulación urbana, cuyo objetivo es determinar la situación física y su relación con el funcionamiento de la ciudad, vías, acceso, zonificación.

L. Informe Final de Diagnóstico Técnico Legal

Aspecto físico o técnico: Se toma en cuenta las características urbanas como servicios básicos y de electrificación, número y área de los lotes, equipamiento urbano, destino principal de los lotes, nivel de consolidación el área y los linderos del terreno ocupado, superposiciones, la existencia de zonas arqueológicas, la existencia de posibles zonas riesgosas, situación de los planos perimétricos y de trazado y lotización aprobados por otras entidades, las acciones de saneamiento físico que deban ejecutarse.

Aspecto Legal: Determinar la fecha de la ocupación, los antecedentes de dominio del predio matriz, grado de formalización de los lotes, las acciones de saneamiento legal que deban ejecutarse. Cuando la posesión informal no cuenta con antigüedad de posesión, no se encuentra amparada en la ley N° 28687 como plazo de posesión hasta el 31 de diciembre del 2004, así como el Decreto Supremo N° 007-2012- VIVIENDA, que amplía el plazo de formalización del 01 enero de 2005 hasta el 14 agosto de 2004.

Se elabora el Informe de Diagnóstico en el Sistema GÉNESIS que es una plataforma de sistema integrado de COFOPRI en la que se almacena toda la información del pueblo a formalizar (parte legal y parte técnica), el mismo que en las conclusiones debe señalar la procedencia o improcedencia de la formalización de la posesión informal. Que cuente con la antigüedad de posesión establecida en el marco legal que estén ubicados en terrenos del

Estado y que no se encuentre contemplado en ninguno de los casos que determinan la improcedencia de la formalización o suspensión temporal. El expediente contiene la información gráfica y documentaria (plano perimétrico, plano de lotización, copias literales, títulos archivados u otros documentos).

La información gráfica obtenida durante el proceso de diagnóstico es procesada e incorporada a la Base Gráfica y Estadística de COFOPRI, a fin de mantener vigente la información acorde a las modificaciones ocurridas, de esta manera nos ayudó a inventariar los índices existentes de informalidad.

Tomando como ejemplo la formalización del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul, del estudio técnico realizado a través del cruce gráfico con la información de las demás entidades del Estado, así como con la lectura de los títulos archivados, partidas y tomos que obran en el registro de predios; se determinó en el diagnóstico que el asentamiento humano se superponía en su totalidad con la partida P03077389 perteneciente a la Cau. "Casa blanca" LTDA. Y que procedía su formalización a través de la prescripción adquisitiva de dominio por encontrarse asentada en terrenos de propiedad privada, pero habiendo ganado el derecho debido a que cumplían con el requisito de posesión durante más de 10 años de manera ininterrumpida y pacífica.

En la figura 19 se muestra la plataforma GENESIS que es un sistema integrado de COFOPRI para almacenar los datos de los pueblos trabajados.

Figura 19

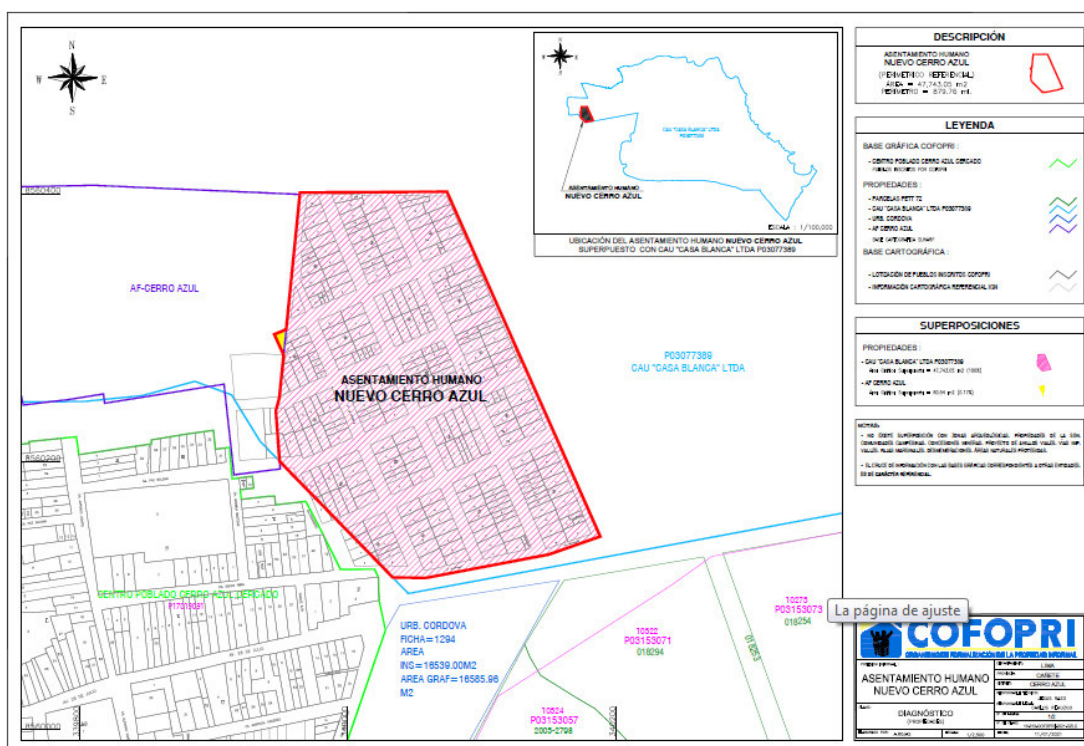
Plataforma GENESIS, sistema integrado de COFOPRI.



En la figura 20 se muestra el plano diagnóstico del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul, lamina 1 y muestra la superposición con la propiedad privada Cau. "Casa Blanca" LTDA, sobre la que se prescribió.

Figura 20

Plano diagnóstico lamina 1 del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul, cruce con propiedades privadas (Cau. "Casa Blanca" LTDA.)



documentación existente en el expediente. Debe realizarse inmediatamente sea asignada a la brigada el saneamiento de la posesión informal. Esta actividad se realiza tanto para los asentamientos humanos como para los centros poblados:

La revisión del expediente de la posesión informal y del Informe de Diagnóstico cumple los siguientes fines: Permite que la brigada tome conocimiento de la situación de la posesión informal, a fin de programar las acciones que deberá realizar y conocer el tiempo que le demandará el proceso de saneamiento. De ser necesario actualizar la información, sobre todo respecto a las partidas registrales del predio matriz, debido a que podrían haberse inscrito actos posteriores que modifiquen el resultado del diagnóstico.

Es necesario señalar que la revisión del informe de diagnóstico se realiza en conjunto con la información de la Base Gráfica. Si la situación del predio matriz se modifica, debido a que se han inscrito actos registrales que han cambiado la situación jurídica del predio entonces será necesario suspender el proceso de formalización. Si no ha habido cambios y el predio matriz sigue siendo del privado, se puede continuar con las acciones de formalización.

A. Anotación Preventiva

Usado principalmente para los procedimientos de regularización de los centros urbanos en Propiedad Privada. Es una inscripción provisional en registros, se anota preventivamente en la Partida del lote por un tiempo, si no hay alguna oposición luego se inscribe definitivamente.

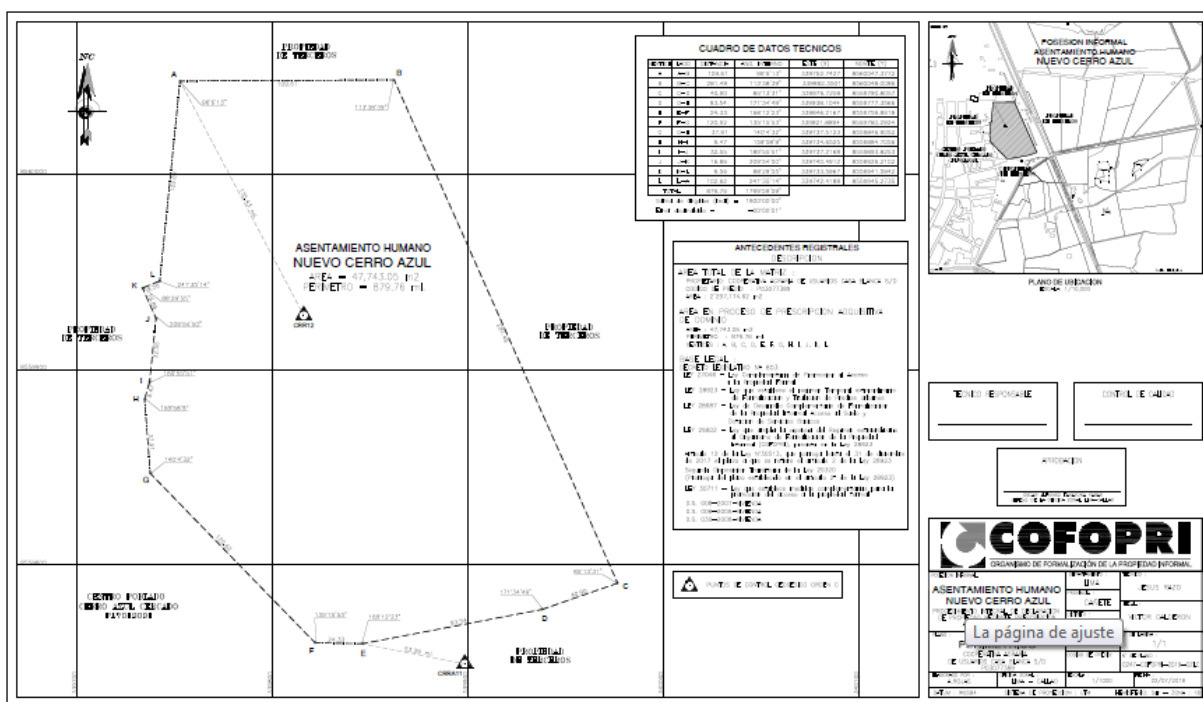
En esta etapa siguiendo con el ejemplo del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul, luego de la conclusión y el informe del diagnóstico técnico legal, se procedió elaborar el plano perimétrico que se envió a registros públicos acompañado de su resolución y memoria descriptiva, para solicitar el acto de anotación preventiva y así asegurar esa porción de terreno a favor de los poseedores solicitantes del proceso de prescripción, la

anotación preventiva es de carácter indefinido, y si no existe oposición por parte del propietario registral, la anotación procede emitiéndose una resolución de inscripción y subida a la base grafica de los registros de predios.

En la figura 22 se muestra el plano de Anotación Preventiva que se generó para el Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul, luego de determinar en la etapa de diagnóstico la superposición con la partida más antigua que es la Cau. "Casa blanca" LTDA y la estrategia a seguir que es la prescripción adquisitiva de dominio sobre el propietario registral ya mencionado.

Figura 22

Plano de anotación preventiva del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul



B. Notificación de la Pretensión

En esta etapa se notifica la pretensión del procedimiento de Prescripción, al titular registral del predio y/o titulares de cargas o gravámenes.

- En forma Personal, en el siguiente orden:

- Domicilio que figura en la solicitud
- Domicilio que figure en RENIEC
- Domicilio del título archivado del registro de predios, o el que se haya podido conocer
- Por Publicación, una sola vez en el diario oficial El Peruano y Diario de mayor circulación, donde se ubique el predio matriz

C. Elaboración de Planos

En esta etapa se elabora los planos perimétrico, plano de trazado y lotización, plano de independización, etc., la elaboración de estos planos se realiza con la información del levantamiento topográfico.

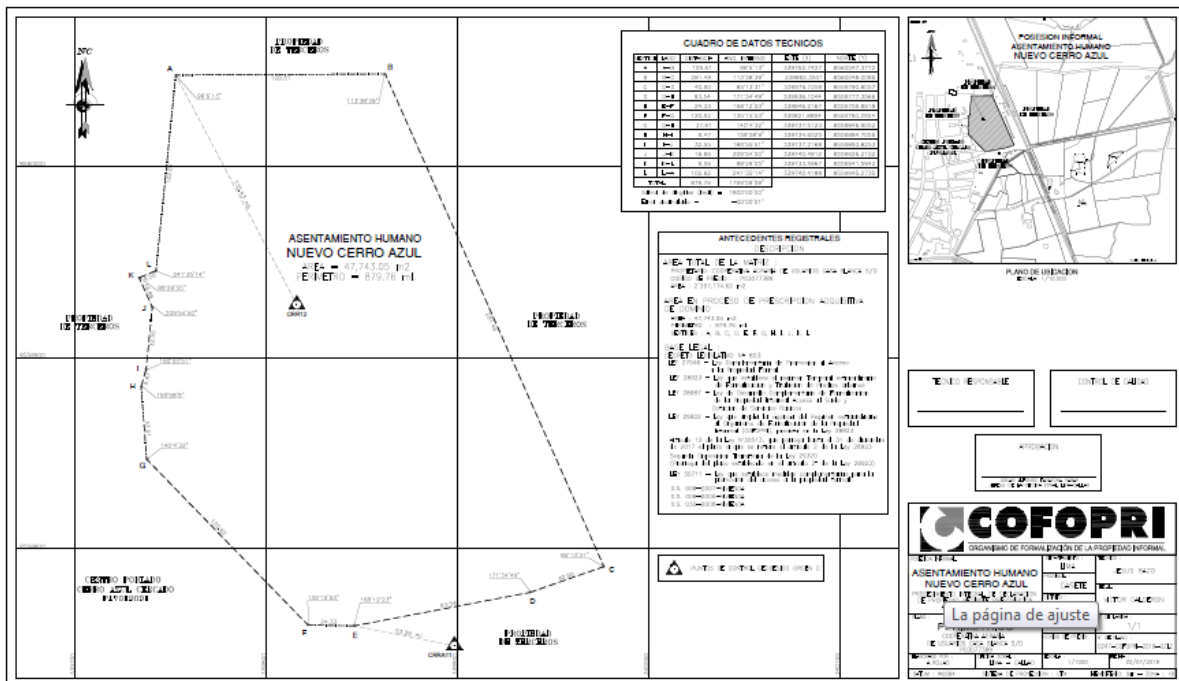
D. Edición de Plano Perimétrico

El plano perimétrico representa una poligonal cerrada, comprende el área física a formalizar y la longitud de perímetro, está acotado al centímetro y debe tener medidas angulares internas expresadas en grados, minutos y segundos sexagesimales. Indica las colindancias con los terrenos vecinos y presenta un plano de ubicación que por lo general mantiene una proporción de 1 a 10, respecto al dibujo y está referenciado en coordenadas “universal transversal mercator” (UTM). Cuenta con cuadro de datos técnicos, el que representa los vértices, distancias de lados, ángulos internos, coordenadas.

En la figura 23, para el caso del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul, una vez determinada en la etapa de diagnóstico la superposición con propiedad privada y seguido el acto de la anotación preventiva prescribiendo sobre el propietario registral que es la Cau. "Casa Blanca" LTDA, se procedió a elaborar el plano de independización de la Cau. y el plano perimétrico para su ingreso al registro de predios SUNARP.

Figura 23

Plano perimétrico del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul



E. Edición de Plano de Trazado y Lotización

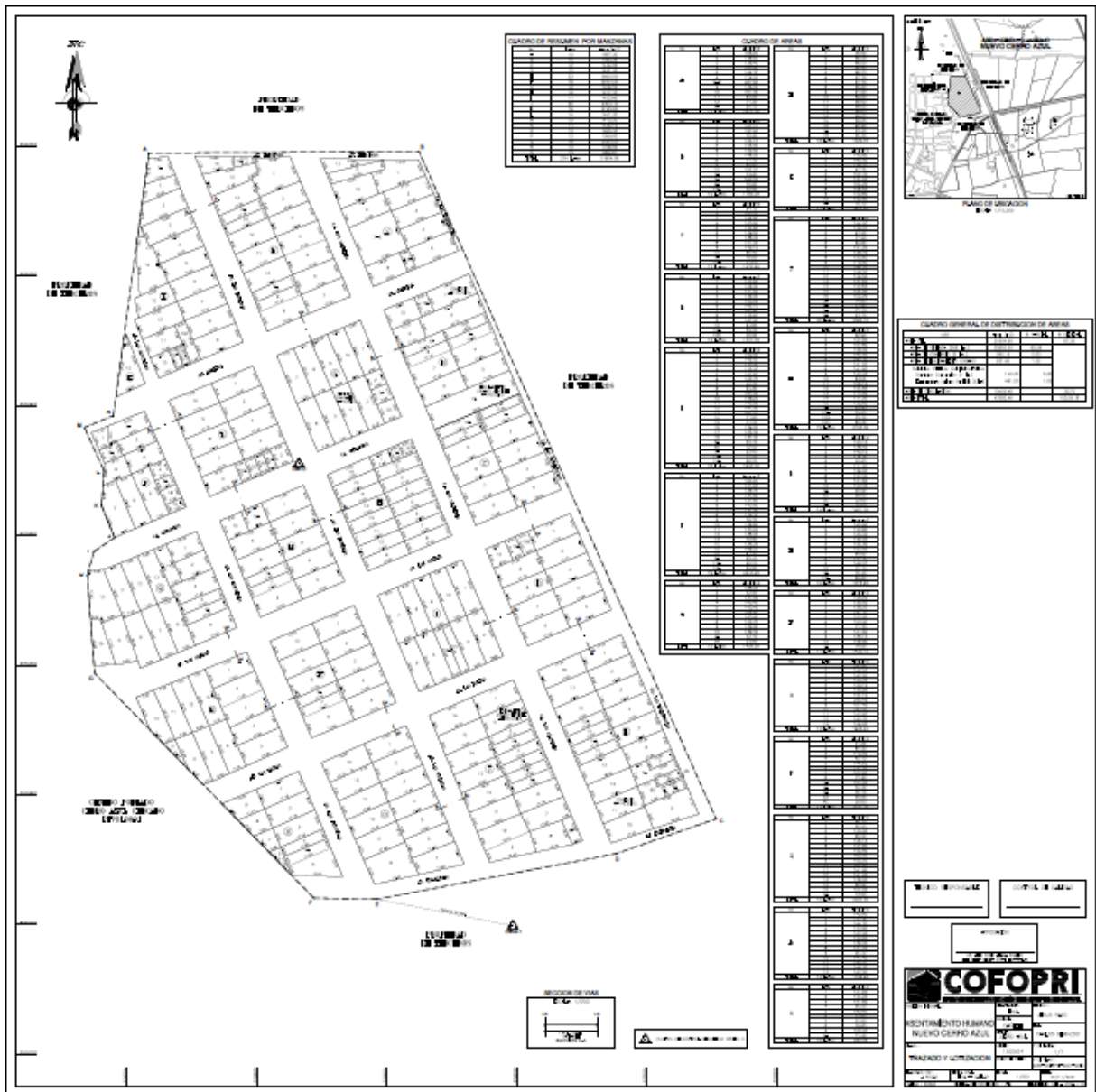
Para la construcción de lotes en gabinete se toma en cuenta los siguientes puntos:

- La edición de lotes se realiza apoyándose en los datos recogidos del levantamiento topográfico y de la verificación de lotes hecha en campo.
- Se toma en cuenta en la edición si el lote es consolidado o precario.
- La construcción de lotes se realizará por cualquiera de los dos métodos:
- Por la intersección de círculos (construcción geométrica) Si el lote es irregular por el uso del comando “LO” del programa índice gráfico 2000 para casos de lotes irregulares.
- El Plano de trazado y lotización cuenta con un cuadro resumen de lotes y manzanas, un cuadro general de distribución de áreas y un plano de ubicación que está referenciado en función a la base cartográfica IGN.

En la figura 24 se muestra el plano de trazado y lotización del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul, elaborado para su ingreso a los registros públicos, el plano muestra un resumen de lotes, resumen de manzanas y un cuadro general de distribución de áreas.

Figura 24

Plano de trazado y lotización del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul



En la figura 25 se muestra el resumen de manzanas del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul y haciendo un total de 274 lotes los cuales se inscribieron en el registro de predios el año 2022, abarcando un total de 31,804.00 m.2.

Figura 25

Cuadro de resumen por manzanas del plano de trazado y lotización del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul

CUADRO DE RESUMEN POR MANZANAS		
Mz	Lotes	Area (m2)
A	12	1607.30
B	14	1783.30
C	12	1432.60
D	12	1431.70
E	23	2600.00
F	19	2247.20
G	12	1409.50
H	18	1422.70
I	11	1423.90
J	20	2303.10
K	19	2195.60
L	14	1401.30
M	12	1415.20
N	11	1432.10
O	13	1925.40
P	13	1050.00
Q	16	2025.00
R	13	1728.60
S	10	969.50
TOTAL	274 Lotes	31804.00

En la figura 26 se muestra una parte del resumen de lotes por manzana, con las nomenclaturas de manzana, de lote, así como la suma de la cantidad de lotes y el área que le corresponde a cada lote y la sumatoria de área final por manzana.

Figura 26

Cuadro de resumen por manzanas del plano de trazado y lotización del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul

CUADRO DE AREAS					
Mz	Lote	Area m2	Mz	Lote	Area m2
A	1	166.90	H	1	39.90
	2	138.60		2	88.50
	3	136.40		3	88.50
	4	140.80		4	88.50
	5	144.30		5	88.20
	6	118.40		6	87.70
	7-8	287.60		7	87.70
	9	136.00		8	89.80
	10	151.30		9	91.50
	11	86.60		10	88.00
	12	71.30		11	88.00
	6A	29.10		12	88.00
TOTAL	12 Lotes	1607.30		13	88.00
				14	88.00
				15	88.00
				16	90.60
				1A	24.40
				1B	29.40
			TOTAL	18 Lotes	1422.70
Mz	Lote	Area m2			
B	1	147.10	I	1	140.80
	2	197.60		2	142.00
	3	70.20		3	139.70
	4	144.10		4	67.70
	5	145.50		5	152.70
	6	142.50		6	134.00
	7	146.00		7	164.20
	8	71.70		8	128.50
	9	88.40		9	140.80
	10	102.70		10	142.80
	3A	73.80			
	5A	342.00			
8A	70.80				
10A	40.90				
TOTAL	14 Lotes	1783.30			

En la figura 27 se muestra el cuadro general de distribución de áreas del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul, en el que detalla el área total del perímetro del pueblo, además del área útil comprendido por 269 lotes de uso vivienda, 2 lotes de uso para comercio; y en los servicios complementarios muestra 1 lote de uso comunal, y 1 lote de uso equipamiento urbano vendible; finalmente el área de circulación y sus respectivos porcentajes en referencia al área total del perímetro inscrito en la anotación preventiva.

Figura 27

Cuadro general de distribución de áreas de plano de trazado y lotización del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCION DE AREAS			
USO	Area (m2)	% PARCIAL	% GENERAL
AREA UTIL	31804.00		67.30
AREA DE VIVIENDA (269 Lts.)	30890.30	65.36	
AREA DE COMERCIO (2 Lts.)	292.10	0.62	
AREA DE EQUIPAMIENTO URBANO	621.60	1.32	
Servicios Públicos Complementarios Servicios Comunales (1 Lt.) Equipamiento Urbano Vendible (2 Lt.)	140.40 481.20	0.30 1.02	
AREA DE CIRCULACION	15456.49		32.70
AREA TOTAL	47260.49		100.00 %

En la figura 28 se muestra la plataforma del catastro virtual de COFOPRI, en esta plataforma se almacenan todos los planos generados por la institución, ya sean planos trabajados como también los que fueron observados por registros públicos, y los planos que se inscribieron como es el caso del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul, donde figura el número de plano ambos datum WGS84 y Psad56, además de la fecha que fue inscrita y el número de la resolución con la que se inscribió.

Figura 28

Plataforma del Catastro Virtual de COFOPRI.

En las figuras 29, 30 y 31 se muestra la plataforma del catastro virtual de COFOPRI con los planos ingresados del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul, plano de independización, plano perimétrico y plano de trazado y lotización, todos los planos subidos en datum WGS84 y PSAD56.

Figura 29

Plataforma del Catastro Virtual de COFOPRI con el ingreso del plano de independización.

ID	DBF	Estan.	Mosaic	Migra	Nro. de Plano	Id Cofopri	Id Titulación	Predio	Cod. Sector	Nombre del Pueblo	Fecha Inscr.	Estado	Lotef	Asiento	Original	Copia	Digital	Tipo Resol.	Nro. Resol.
1		0	0	0	PIND-3382-COFOPRI-2021-OZLC-PSAD56 DWG	PBL-00011789	170286	P17077286		ASENTAMIENTO HUMANO: NUEVO CERRO AZUL	15/08/22	INSCRITO	0	0001	0	0	1	RESOLUCION COFOPRI	00000
2		0	0	0	PIND-3382-COFOPRI-2021-OZLC-WGS84 DWG	PBL-00011789	170286	P17077286		ASENTAMIENTO HUMANO: NUEVO CERRO AZUL		TERMINADO	0	0	0	0	1		

Figura 30

Plataforma del Catastro Virtual de COFOPRI con el ingreso del plano perimétrico.

ID	DBF	Estan.	Mosaic	Migra	Nro. de Plano	Id Cofopri	Id Titulación	Predio	Cod. Sector	Nombre del Pueblo	Fecha Inscr.	Estado	Lotef	Asiento	Original	Copia	Digital	Tipo Resol.	Nro. Resol.
1		0	0	0	PP-3385-COFOPRI-2021-OZLC-PSAD56 DWG	PBL-00011789	170286	P17077286		ASENTAMIENTO HUMANO: NUEVO CERRO AZUL		TERMINADO	0	0	0	0	1		
2		0	0	1	PP-3385-COFOPRI-2021-OZLC-WGS84 DWG	PBL-00011789	170286	P17077286		ASENTAMIENTO HUMANO: NUEVO CERRO AZUL	15/09/22	INSCRITO	0	0004	0	0	1	RESOLUCION COFOPRI	D000040-20

Figura 31

Plataforma del Catastro Virtual de COFOPRI con el ingreso del plano de trazado y lotización.

ID	DBF	Estan.	Mosaic	Migra	Nro. de Plano	Id Cofopri	Id Titulación	Predio	Cod. Sector	Nombre del Pueblo	Fecha Inscr.	Estado	Lotef	Asiento	Original	Copia	Digital	Tipo Resol.	Nro. Resol.
1		0	0	0	PTL-0176-COFOPRI-2022-OZLC-PSAD56 DWG	PBL-00011789	170286	P17077286		ASENTAMIENTO HUMANO: NUEVO CERRO AZUL		TERMINADO	0	0	0	0	1		
2		0	0	1	PTL-0176-COFOPRI-2022-OZLC-WGS84 DWG	PBL-00011789	170286	P17077286		ASENTAMIENTO HUMANO: NUEVO CERRO AZUL	15/08/22	INSCRITO	274	0005	0	0	1	RESOLUCION COFOPRI	D000040-20

F. Calificación Individual

La etapa de la calificación individual tiene como objetivos: La identificación de propietarios y poseionarios., ubicar documentos de propiedad., facilitar la ubicación en el PTL de las propiedades inscritas, recopilar documentos para el empadronamiento, considerando los nombres de los poseionarios, identificados en campo, se realiza la búsqueda de propiedades inscritas, en el Registro de Predios, con la finalidad de incorporarlos al plano de trazado y lotización, fotocopiado de títulos archivados, ubicación en el PTL de las propiedades inscritas. En cuanto a la organización de documentos individuales recogida en campo es entregada al abogado de brigada para su revisión y hacer una evaluación preliminar, los documentos son clasificados y consignados en una base de datos, y organizados en archivadores en forma ordenada.

G. Emisión de Resolución

- La resolución debe comprender todas las pretensiones y fundamentos propuestos por los interesados durante el procedimiento.
- Debe pronunciarse sobre la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio, ya sea denegándola o amparándola.
- Debe disponer la independización del área prescrita, para fines operativos, se inscribe a favor del Estado, representado por COFOPRI.
- Aprobar los Planos Perimétrico y de Trazado y Lotización.
- Cancelar cualquier derecho, carga, gravamen u otra circunstancia u obstáculo registral que afecte el dominio del nuevo propietario.
- Resolver las oposiciones.
- Cancelar asientos registrales y/o el cierre de las partidas registrales involucradas y las anotaciones de correlación, que sean necesarias. (art.74° de DS.N°006-2006-VIV. y art.2 de DS.N°020-2012-VIV.)

H. Emisión de los Instrumentos de Formalización e Inscripción.

- En esta etapa final se ordena los documentos que contiene el expediente que se extrae del registro de predios.
- Comunicación a la jefatura de formalización individual
- Se realiza mediante un memorándum adjuntando copia de la resolución y de los planos inscritos.
- Una vez inscrita la Resolución de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios, se procede a la titulación individual de los poseedores, conforme al Reglamento de Formalización de la Propiedad, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

2.9. Resultados

En términos generales, los resultados para las posesiones informales en la provincia de cañete, aquellas que se encuentra posesionadas en terrenos de propiedad privada, y que luego del diagnóstico técnico legal se concluyó que el procedimiento a seguir para su formalización era la de la prescripción adquisitiva de dominio, se ha dado de manera pausada ya que los procedimientos en propiedad privada demoran debido a su propia naturaleza, ya que existe un propietario registral que en muchos de los caso apelan o se oponen al procedimiento, haciendo de esta, manera más lenta el proceso de formalización para los poseedores que ganaron su derecho de prescribir al haber cumplido con la antigüedad de posesión anterior a los 10 años como requisito principal.

Los resultados se traducen en la inscripción integral de los planos del pueblo, la emisión de la resolución que la acompaña, las memorias descriptivas, y la inscripción individual de cada lote, generándoles un código de predio único en los registros públicos, además de su título de propiedad que es entregada por el representante de cada municipalidad.

2.9.1. Resumen de resultados

Siguiendo las tres etapas del proceso de saneamiento físico legal de las posesiones informales, vía prescripción adquisitiva de dominio, las posesiones informales que se lograron inscribir en el registro de predios, a partir del año 2018 en que la autora ingresó a trabajar para el convenio entre COFOPRI y la Municipalidad Provincial de Cañete, fueron:

- Saneamiento Físico Legal del Centro Poblado San Francisco Grande, distrito de Quilmaná, provincia de Cañete, logrando la inscripción de 64 títulos de propiedad el año 2019.
- Saneamiento Físico Legal del Centro Poblado San Isidro Grande Sector 1 y Sector 2, distrito de Imperial, provincia de Cañete, logrando la inscripción de 167 títulos de propiedad el año 2020.
- Saneamiento Físico Legal del Asentamiento Humano Víctor Andrés Belaunde, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, logrando la inscripción de 44 títulos de propiedad el año 2020.
- Saneamiento Físico Legal en el proceso de formalización del Asentamiento Humano Lumbreras, distrito de Mala, provincia de Cañete, logrando la inscripción de 65 títulos de propiedad el año 2022.
- Saneamiento Físico Legal del Centro Poblado Menor Bellavista (Parcela A), distrito de Cerro Azul, provincia de Cañete, logrando la inscripción de 142 títulos de propiedad el año 2022.
- Saneamiento Físico Legal del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul, distrito de Cerro Azul, provincia de Cañete, logrando la inscripción de 274 títulos de propiedad el año 2022.

III. APORTES MÁS DESTACABLES A LA EMPRESA

Los aportes más destacables que el autor fue brindando al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI a lo largo de los años que viene laborando como técnico especialista en formalización y base gráfica, en el área de convenios, se detallan a continuación:

- Formar parte de la brigada de Saneamiento Físico Legal en el proceso de formalización del Centro Poblado Langa, distrito de Langa, provincia de Huarochirí, logrando la inscripción de 930 títulos de propiedad el año 2012.
- Formar parte de la brigada de Saneamiento Físico Legal en el proceso de formalización del Centro Poblado San Pedro de Huancayre, distrito del mismo nombre, provincia de Huarochirí, logrando la inscripción de 276 títulos de propiedad el año 2012.
- Formar parte de la brigada de Saneamiento Físico Legal en el proceso de formalización del Pueblo Joven Juan Velasco Alvarado, distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochirí, logrando la inscripción de 434 títulos de propiedad el año 2012.
- Formar parte de la brigada de Saneamiento Físico Legal en el proceso de formalización del Centro Poblado San Juan de Iris, distrito del mismo nombre, provincia de Huarochirí, logrando la inscripción de 215 títulos de propiedad el año 2013.
- Formar parte de la brigada de Saneamiento Físico Legal en el proceso de formalización del Centro Poblado San Lorenzo de Huachupampa, distrito de Huachupampa, provincia de Huarochirí, logrando la inscripción de 247 títulos de propiedad el año 2013.
- Formar parte de la brigada de Saneamiento Físico Legal en el proceso de formalización del Centro Poblado San Francisco Grande, distrito de Quilmaná, provincia de Cañete,

logrando la inscripción de 64 títulos de propiedad el año 2019.

- Formar parte de la brigada de Saneamiento Físico Legal en el proceso de formalización del Centro Poblado San Isidro Grande Sector 1 y Sector 2, distrito de Imperial, provincia de Cañete, logrando la inscripción de 167 títulos de propiedad el año 2020.
- Formar parte de la brigada de Saneamiento Físico Legal en el proceso de formalización del Asentamiento Humano Víctor Andrés Belaunde, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, logrando la inscripción de 44 títulos de propiedad el año 2020.
- Formar parte de la brigada de Saneamiento Físico Legal en el proceso de formalización del Asentamiento Humano Lumbreras, distrito de Mala, provincia de Cañete, logrando la inscripción de 65 títulos de propiedad el año 2022.
- Formar parte de la brigada de Saneamiento Físico Legal en el proceso de formalización del Centro Poblado Menor Bellavista (Parcela A), distrito de Cerro Azul, provincia de Cañete, logrando la inscripción de 142 títulos de propiedad el año 2022.
- Formar parte de la brigada de Saneamiento Físico Legal en el proceso de formalización del Asentamiento Humano Nuevo Cerro Azul, distrito de Cerro Azul, provincia de Cañete, logrando la inscripción de 274 títulos de propiedad el año 2022.

IV. CONCLUSIONES

El saneamiento físico legal de las posesiones informales a lo largo de la provincia de Cañete si bien es cierto se da en terrenos estatales o sobre comunidades campesinas, cuyo proceso de formalización es más rápido debido a que no existe un propietario registral y el propietario es el Estado; también se vienen dando en su mayoría sobre terrenos de propiedad privada, vía el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, cada vez son más los posesionarios de estos terrenos, que necesitan dotar a sus pueblos de servicios básicos, proyectos urbanos, ser elegible para préstamos de vivienda, además de la seguridad jurídica que buscan dar a sus viviendas, es por ello que COFOPRI en convenio interinstitucional con la Municipalidad Provincial de Cañete y en conjunto con la brigada de saneamiento a la que pertenece la autora, vienen realizando este proceso que es complejo de llevar debido a su naturaleza de propiedad privada donde se han asentado las posesiones informales, y cuyos derechos los ampara siempre en cuando cumplan con el requisito de antigüedad no menor a 10 años, ejerciendo la posesión de forma pacífica y continua.

Con el desarrollo de este informe se dio a conocer los procesos de la elaboración del diagnóstico técnico legal de las posesiones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada en la provincia de Cañete, así como establecer las acciones a seguir para el saneamiento de las posesiones informales, llevar a cabo la inscripción integral e individual de dichas posesiones y finalmente lograr los títulos de propiedad tan esperados por los titulares.

Se espera que durante este proceso de prescripción adquisitiva de dominio el propietario registral no presente un recurso de oposición al proceso, y de ser así el expediente podría ser observado y el abogado de brigada deberá elaborar una estrategia de defensa a favor del posesionarios que cumplan con la antigüedad de posesión.

El saneamiento físico legal de las posesiones informales es muy importante para reducir la brecha de la informalidad de la propiedad urbana en la provincia de Cañete, promoviendo el acceso a la formalización masiva de la propiedad informal y dar con esto las facilidades a los pobladores para alcanzar políticas sociales de superación de la pobreza y disminución de la precariedad urbana; y por consiguiente, generar derechos de propiedad inmueble con seguridad jurídica sostenible en el tiempo respecto a los predios formalizados.

V. RECOMENDACIONES

- Se recomienda mayor participación por parte de las instituciones del Estado para poder enlazar mayor información que es relevante para que el proceso de diagnóstico de un a posesión informal sea más rápida y efectiva.
- Se recomienda además la participación de la población en los trabajos de topografía dando las facilidades a los técnicos, ya que muchas veces la población no confía y no permiten realizar los trabajos.
- Se recomienda mayor celeridad para llevar a cabo los procesos de formalización debido a que en la mayoría de casos el proceso llega a durar años para finalmente obtener un título de propiedad.
- Se recomienda que las instituciones del Estado deprecionen y emitan respuesta dentro de los plazos y de manera más rápida y eficaz al momento que la brigada de saneamiento envíe los oficios con las consultas que son parte del proceso de diagnóstico y que son relevantes para determinar duplicidad de partidas y posteriores observaciones por parte de los registros públicos SUNARP.
- Se recomienda que los registros públicos tengan más actualizada su base de datos y su base gráfica, ya que en muchos casos han ocurrido errores de calificación a los expedientes que COFOPRI envía para su inscripción.
- Se recomienda en general que todas las instituciones del Estado tengan su cartografía actualizada, así como las municipalidades distritales tengan su catastro actualizado, toda esa información sirve a la brigada de saneamiento para elaborar el diagnóstico técnico legal de la posesión informal.

VI. REFERENCIAS

- Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (2023). *Plan de trabajo convenio entre el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI y Municipalidad Provincial de Cañete.*
- Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (2015). *Manual de Procedimiento N° 1, Formalización de Posesiones Informales.*
- Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (2012). *Manual de Elaboración de Planos Perimétricos y Planos de Trazado y Lotización.* Dirección de Catastro.
- Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (2008). *Manual de Procedimientos del Saneamiento Físico legal de Posesiones Informales Ubicadas en Terrenos del Estado.* Dirección de Formalización Integral.
- Flores Paiva, F. (2018) *El saneamiento físico legal de predios urbanos desarrollado por la dirección regional de vivienda y construcción cusco y el mejoramiento de las condiciones de vida en el centro poblado de Santa Teresa del distrito del mismo nombre de la provincia de la Convención del departamento del Cusco* [Tesis de Maestría, Universidad César Vallejo].
<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/33890>
- Rodríguez Yépez, S. (2020) *Factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles en el distrito de Yonán, Cajamarca* [Tesis de Maestría, Universidad César Vallejo].
<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/33890>
- Cahuata Colque, W. (2018) *Informalidad predial posterior al procedimiento de*

*saneamiento físico legal de propiedades en la Oficina Zonal COFOPRI –
Puno* [Tesis de Maestría, Universidad César Vallejo].

<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/44648?show=full>