



FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO
PROCEDIMIENTO ESPECIAL SEGÚN LEY N° 29151 PARA EL SANEAMIENTO
FÍSICO LEGAL DE PREDIOS: MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MI PERÚ –
CALLAO

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

Autor

Cabrera García, Mick Jhonson

Asesora

Aylas Humareda, María del Carmen

ORCID: 0000-0002-2063-0005

Jurado

Guillen León, Rogelia

Vasquez Aranda, Ahuber Omar

Zevallos Paredes, Jhon Richard

Lima - Perú

2025



PROCEDIMIENTO ESPECIAL SEGÚN LEY N° 29151 PARA EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS: MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MI PERÚ - CALLAO

INFORME DE ORIGINALIDAD

30%	30%	12%	13%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	cdn.www.gob.pe Fuente de Internet	7%
2	www.sbn.gob.pe Fuente de Internet	4%
3	repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet	3%
4	hdl.handle.net Fuente de Internet	2%
5	busquedas.elperuano.pe Fuente de Internet	2%
6	www.gob.pe Fuente de Internet	1%
7	idoc.pub Fuente de Internet	1%
8	www.munilambayeque.gob.pe Fuente de Internet	1%



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO

PROCEDIMIENTO ESPECIAL SEGÚN LEY N° 29151 PARA EL SANEAMIENTO

FÍSICO LEGAL DE PREDIOS: MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MI PERÚ –

CALLAO

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

Autor:

Cabrera García, Mick Jhonson

Asesora:

Aylas Humareda, María Del Carmen

ORCID: 0000-0002-2063-0005

Jurado:

Guillen León, Rogelia

Vasquez Aranda, Ahuber Omar

Zevallos Paredes, Jhon Richard

Lima - Perú

2025

Dedicatoria

A la gracia y gloria de Dios, dedico este logro alcanzado en mi vida a las personas que han sido pilares fundamentales en mi camino:

A mi abuela Juana De La Cruz Vidales, por su amor y sabiduría incondicionales.

A mis padres, por su apoyo inquebrantable y su fe en mí. Su amor y dedicación han sido el motor que me ha impulsado a alcanzar mis sueños.

Y a mi hijo Magic Johnson, por su sonrisa radiante y su alegría contagiosa que me han llenado de energía y motivación. Es un regalo precioso tenerlo en mi vida.

Agradezco su amor, apoyo y presencia en mi vida. Este logro es también suyo, y espero que se sientan orgullosos de mí.

Agradecimientos

Agradezco sinceramente a la asesora Aylas Humareda María Del Carmen, por su valiosa contribución y apoyo en el desarrollo de este proyecto. Su experiencia y conocimientos han sido fundamentales para alcanzar la excelencia y la suficiencia en este trabajo. Asimismo, su disponibilidad para revisar y mejorar el trabajo ha permitido alcanzar un nivel de calidad y precisión que de otra manera no hubiera sido posible.

Agradezco también a la Arq. Idgahil Rojas Mendoza, al Ing. Arnulfo Salazar Rojas y al Geógrafo Boris Rojas Villalta por su disponibilidad, paciencia y dedicación para ayudarme en cada paso del proceso. Su asesoramiento y orientación han sido clave para superar los desafíos y alcanzar los objetivos establecidos.

Muchas gracias por su apoyo y colaboración. Su contribución ha sido invaluable y siempre será recordada.

ÍNDICE

Resumen.....	viii
Abstract.....	ix
I. INTRODUCCIÓN.....	1
1.1. Trayectoria del autor	1
1.2. Descripción de la institución	2
1.3. Organigrama de la Institución	4
1.4. Áreas y funciones desempeñadas	5
II. SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS OCUPADOS POR LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MI PERÚ DE ACUERDO CON EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL SEGÚN LEY N° 29151.....	6
2.1. Problemática.....	6
2.2. Objetivos	7
2.2.1. Objetivo general.....	7
2.2.2. Objetivos específicos	7
2.3. Marco Teórico.	8
2.3.1. Definición de términos Básicos.	8
2.3.2. Marco Normativo.....	10
2.4. Metodología	11
2.4.1. Población y Muestra	11
2.4.2. Ubicación y Descripción del área de Estudio	12
2.4.3. Instrumentos.....	14
2.4.4. Procedimientos.....	14
2.5. Resultados	25
2.6. Discusión de resultados.....	26
III. APORTES MAS DESTACABLES A LA INSTITUCIÓN	28
IV. CONCLUSIONES	29
V. RECOMENDACIONES	30
VI. REFERENCIAS.....	31
VII. ANEXOS	33

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Estructura orgánica de la Municipalidad Distrital de Mi Perú - Callao	13
Figura 2. Organigrama de la Municipalidad Distrital de Mi Perú - Callao	14
Figura 3. Ubicación del casco urbano del Distrito de Mi Perú - Callao	22
Figura 4. Ubicación del predio materia de estudio	23
Figura 5. Polígono del predio objeto de estudio	26
Figura 6. Panel fotográfico.	29

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Leyenda de la ubicación del predio objeto de estudio	23
Tabla 2. Coordenadas UTM del predio a sanear.....	24
Tabla 3 Datos registrales del predio.....	27
Tabla 4 Inspección Técnica: Inspección ocular	27
Tabla 5 Información Técnica	28
Tabla 6 Acreditación de la libre disponibilidad física del terreno	36

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo A. Elaboración de planos para el proceso especial de Saneamiento Físico Legal.....	42
Anexo B. Publicación en el diario El Peruano	43
Anexo C. Memorando N° 0846-2024-MDMP/GDU – Solicitud de publicidad en página web de la municipalidad.	44
Anexo D. Memorando N° 737-2024-MDMP/GDU – Publicación en la página web institucional.....	45
Anexo E. Solicitud de anotación preventiva de saneamiento físico legal.....	46
Anexo F. Declaración Jurada del proceso especial de Saneamiento Físico Legal que comprende uno o más actos de saneamiento	47
Anexo G. Solicitud de Inscripción de Título.....	50
Anexo H. Reunión del área funcional de Obras Privadas y Catastro	51
Anexo I. Reunión del área técnica identificando los predios por sanear para el proyecto de Seguridad Ciudadana	52

Resumen

En el presente trabajo por suficiencia profesional, se detallan los conocimientos, aptitudes y competencias adquiridas a lo largo de mi trayectoria laboral como Bach. Ingeniero Geógrafo; gracias a esta experiencia he desarrollado habilidades esenciales para ejercer mi profesión con eficacia. Actualmente ocupó el cargo de Coordinador del Área Funcional de Obras Privadas y Catastro de la Gerencia de Desarrollo Urbano en la Municipalidad Distrital de Mi Perú - Callao, cuyo objetivo principal fue realizar el procedimiento especial según la Ley N° 29151 de Saneamiento Físico Legal del predio ubicado entre los Asentamientos Humanos “Señor de los Milagros”, “15 de Julio”, “3 de Febrero” y “Los Jardines de Mi Perú”, hasta obtener su inscripción registral. En ese contexto, se realizó un diagnóstico situacional para posteriormente elaborar toda la documentación requerida con el fin de gestionarlo registralmente en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, se empleó la metodología analítica, basada en la recopilación de información con enfoque en la validación de datos. Gracias a los procedimientos seguidos de acuerdo a la normativa se logró la inscripción registral definitiva y la actualización del Sistema Nacional de Bienes Públicos Inmuebles - SINABIP de la Superintendencia de Bienes Nacionales - SBN. El procedimiento busca el saneamiento físico legal del predio con la finalidad de que pueda albergar un proyecto de inversión pública, y con ello mejorar la calidad de vida de los residentes y promover el desarrollo urbano sostenible.

Palabras clave: Saneamiento físico legal, Ley N° 29151, Procedimiento Especial.

Abstract

In this work, for professional sufficiency, the knowledge, aptitudes and competences acquired throughout my professional career as a Bachelor of Geographer Engineer are detailed; thanks to this experience I have developed essential skills to practice my profession effectively. I currently hold the position of Coordinator of the Functional Area of Private Works and Cadastre of the Urban Development Management in the District Municipality of Mi Perú - Callao, whose main objective was to carry out the special procedure according to Law No. 29151 of Physical Legal Sanitation of the property located between the Human Settlements "Señor de los Milagros", "15 de Julio", "3 de Febrero" and "Los Jardines de Mi Perú", until obtaining its registration. In this context, a situational diagnosis was carried out to subsequently prepare all the required documentation in order to manage it registryally in the National Superintendence of Public Registries - SUNARP, the analytical methodology was used, based on the collection of information with a focus on data validation. Thanks to the procedures followed in accordance with the regulations, the definitive registration and the update of the National System of Public Real Estate - SINABIP of the Superintendency of National Assets - SBN was achieved. The procedure seeks the physical and legal sanitation of the property so that it can house a public investment project, and thus improve the quality of life of residents and promote sustainable urban development.

Keywords: Physical and legal sanitation, Law No. 29151, Special Procedure

I. INTRODUCCIÓN

1.1. Trayectoria del autor

El presente trabajo de suficiencia profesional ha sido elaborado por Mick Jhonson Cabrera García, bachiller en Ingeniería Geográfica de la Facultad de Ingeniería Geográfica Ambiental y Ecoturismo de la Universidad Nacional Federico Villarreal. Con una sólida trayectoria en saneamiento físico legal de inmuebles, a continuación, se detallan las experiencias profesionales en diversas instituciones.

En el año 2013, inicié mi experiencia profesional como Técnico en Catastro y Ordenamiento Territorial para Vargas Pareja Abogados & Consultores, en el Proyecto vial “Línea Amarilla” del Cercado de Lima. Al siguiente año, ingresé a laborar en la Municipalidad Distrital de Carmen de La Legua – Callao como Especialista en la Subgerencia de Obras y Catastro, realizando trámites de rectificación de fichas catastrales y control de irregularidades de habilitaciones urbanas no autorizadas.

Y en el 2019, me desempeñé como Subgerente de Obras y Catastro en la misma entidad, mediante la Resolución de Alcaldía N° 030-2019-MDCDLR, de fecha 02 de enero del 2019 realizando labores de supervisión en el otorgamiento de licencias de edificación y habilitaciones urbanas, elaboración y ejecución de los procesos de desarrollo y mantenimiento del catastro integral urbano del distrito. Asimismo, en el mes de julio del mismo año, me desempeñé como Subgerente de Gestión de Riesgo y Desastre – Defensa Civil mediante la Resolución de Alcaldía N° 0358-2019-MDCDLR, de fecha 28 de junio del 2019 realizando labores de supervisión en las inspecciones técnicas de seguridad en edificaciones conforme a la normativa vigente, de los establecimientos de carácter comercial, social, cultural y religioso.

En la empresa ASR Ingenieros EIRL, he laborado desde enero del 2020 hasta enero del 2023, desempeñando el cargo de Coordinador en Proyectos de Ingeniería en el área de Proyectos, atendiendo trabajos de expedientes técnicos físico legal de saneamiento de predios, estudios básicos, revisión y análisis de documentos relacionados con proyectos de ingeniería, elaboración de expedientes para licencia de edificación de proyectos sociales - Techo Propio.

En enero del 2023 a la actualidad, me desempeño en el área Funcional de Obras Privadas y Catastro de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Mi Perú - Callao, como Coordinador Técnico, realizando diversas labores de supervisión del proceso de edificación de la ciudad y procedimientos conexos junto con la administración organizada del suelo mediante la planificación y la ejecución del proceso de catastro integral del distrito, facilitando así los procesos de planificación, desarrollo y gestión urbana. Asimismo, conformo el equipo técnico de “Comité de Gestión de Titulación” para la formalización de posesiones informales ubicadas dentro de la jurisdicción del distrito de Mi Perú - Callao, el cual viene gestionando el convenio específico de cooperación interinstitucional entre el Gobierno Regional del Callao y la Municipalidad Distrital de Mi Perú.

1.2. Descripción de la institución

El distrito de Mi Perú se fundó el 6 de octubre de 1985, cuando el gobierno reubicó a 22 familias que habían ocupado el ex-fundo Bocanegra, las cuales se asentaron en una zona desértica que paulatinamente se pobló y se organizó con la demarcación de lotes y manzanas. La asignación de lotes se realizó mediante sorteos sector por sector, comenzando con los sectores A-E y posteriormente agregando otros sectores hasta completar la urbanización del distrito. El proceso de distritalización de Mi Perú culminó con la promulgación de la Ley N° 30197, esto marco un hito importante que estableció una

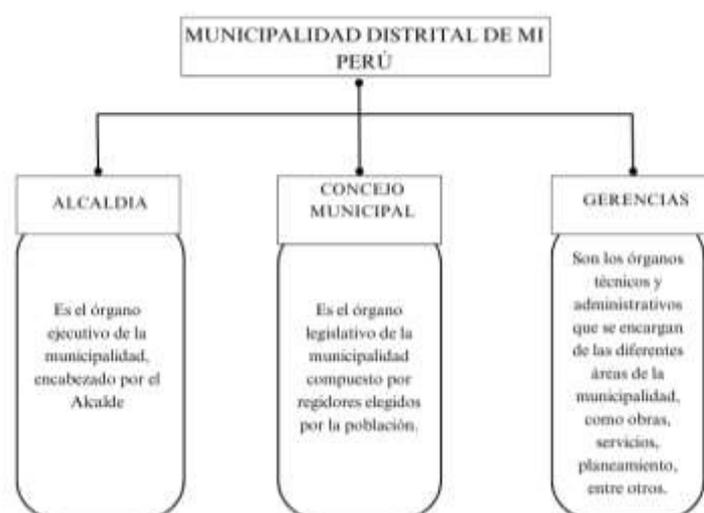
jurisdicción territorial y a su vez una entidad autónoma del Callao. El 17 de mayo del 2014, la Municipalidad Distrital de Mi Perú forma a ser un Órgano Público con personería jurídica y estructura orgánica de derecho público interno con autonomía económica, administrativa y financiera; de acuerdo con la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades. (ver Figura 1)

Asimismo, dentro de las funciones de la entidad se encuentra lo siguiente:

- Planificar y ejecutar proyectos de infraestructura, como la creación de espacios públicos, infraestructura peatonal y vehicular, parques, entre otros.
- Proporcionar servicios de salud, educación y seguridad a la población.
- Regular y controlar las actividades económicas y comerciales en el distrito.
- Mantener y mejorar la infraestructura urbana, como alumbrado público, señalización, entre otros.

Figura 1

Estructura orgánica de la Municipalidad Distrital de Mi Perú



Nota: La estructura refleja la distribución de funciones para garantizar un gobierno local organizado.

1.3. Organigrama de la Institución

El Organigrama es consistente según la Ordenanza N° 157-2024-MDMP, que es aprobada por la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972. (ver Figura 2)

Figura 2

Organigrama de La Municipalidad Distrital de Mi Perú - Callao



Nota: Área Funcional de Obras Privadas y Catastro, área donde me desempeñé como Coordinador del área funcional de la Municipalidad Distrital de Mi Perú.

1.4. Áreas y funciones desempeñadas

A continuación, se puntualizará las funciones desempeñadas en el área de Obras Privadas y Catastro por el autor en la Municipalidad Distrital de Mi Perú:

- Regular y supervisar el proceso de edificación de la ciudad, así como gestionar el catastro integral del distrito. Esto permite una identificación precisa del territorio y de los elementos que lo componen, facilitando la planificación urbana, el desarrollo sostenible y la gestión eficiente de la ciudad.
- Estimar, elaborar y emitir informes técnicos para la oportuna atención de los procedimientos administrativos que le conciernen al área, lineamientos que se encuentra regulados en el Texto Único de Procedimiento Administrativo – TUPA.
- Rectificación de Área y Título Supletorio, Visación de planos para Prescripción Adquisitiva de dominio, Constancia de Posesión para fines de otorgamiento de servicios básicos como agua, luz y gas, Certificados Catastrales, Certificado de Nomenclatura, Certificado de Jurisdicción, Certificado Numeración y Asignación Municipal, Certificados de Parámetros Urbanísticos, Licencia de edificación de modalidad A, B y C, así como de otras unidades orgánicas de la entidad municipal.
- Participación en diversas reuniones con entidades importantes como el Organismo de Formalización de la Propiedad informal – COFOPRI, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, el Gobierno Regional del Callao – GORE, para las tomas de decisiones en relación con el desarrollo, planificación y gestión urbana del distrito.
- Conformación del equipo técnico de Comité de Gestión de Titulación, concertando mesas de trabajo y aportes técnicos para el saneamiento físico legal de los predios informales del Distrito de Mi Perú.

II. SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS OCUPADOS POR LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MI PERÚ DE ACUERDO CON EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL SEGÚN LEY N° 29151

2.1. Problemática

La Municipalidad Distrital de Mi Perú tiene como prioridad garantizar que los predios ocupados estén debidamente saneados e inscritos, de acuerdo con la normativa vigente. El procedimiento de saneamiento físico-legal de predios estatales sigue un conjunto de etapas diseñadas para asegurar un proceso ordenado y transparente. Se inicia con la identificación de predios a sanear considerando su ubicación, uso y situación actual. Posteriormente, se lleva a cabo la consulta detallada en la base gráfica registral y los títulos archivados para determinar la situación jurídica de los predios. Este paso incluye la verificación de registros en los sistemas catastrales y la identificación de posibles conflictos legales o técnicos.

Luego, se procede a realizar el saneamiento físico legal, que puede incluir la regularización de la propiedad, la eliminación de obstáculos y la delimitación de los límites del predio. Es importante destacar que todo este proceso se realiza en cumplimiento con la Ley N° 29151, Ley de Procedimiento Especial para Saneamiento Físico Legal de Predios Estatales, el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que aprobó el Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y las normativas y ordenanzas municipales aplicables al distrito.

Asimismo, la Municipalidad Distrital de Mi Perú elaboró la documentación técnica requerida para el predio. Luego, publicó la información correspondiente en el diario oficial El Peruano, cumpliendo con los requisitos legales establecidos.

Posteriormente, se presentó la solicitud de inscripción preventiva ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) y se gestionó el Código Único de Saneamiento (CUS) ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN). Finalmente, se tramitó la inscripción definitiva del predio en la SUNARP, consolidando el saneamiento físico-legal del terreno.

Este proceso se llevó a cabo con el objetivo de sanear el predio ubicado entre los Asentamientos Humanos “Señor de los Milagros,” “15 de Julio,” “3 de Febrero,” y “Los Jardines” en el Distrito de Mi Perú, Provincia Constitucional del Callao. Dicho predio está constituido por un área de dominio público, áreas destinadas a vías, y una caseta de vigilancia, lo cual resulta esencial para garantizar la seguridad jurídica de la propiedad y habilitar el desarrollo de proyectos de inversión pública que beneficien a la población local.

2.2.Objetivos

2.2.1. *Objetivo general*

Realizar el saneamiento físico-legal para el predio ocupado por la Municipalidad Distrital de Mi Perú - Callao, de acuerdo con el procedimiento especial según la Ley N° 29151.

2.2.2. *Objetivos específicos*

- Realizar un diagnóstico físico legal del predio ocupado por la Municipalidad distrital de Mi Perú - Callao, que se encuentren bajo su posesión y administración.
- Elaborar la documentación requerida para el saneamiento físico legal del predio ocupado por la Municipalidad Distrital de Mi Perú – Callao.
- Solicitar la inscripción del predio ante la Superintendencia de Registros Públicos – SUNARP.

2.3. Marco Teórico.

2.3.1. Definición de términos Básicos.

- a. **Saneamiento Físico Legal.** Se refiere a la situación jurídica y física de un predio o propiedad. La situación física se refiere a la ubicación, tamaño, forma y características del predio, mientras que la situación jurídica se refiere a la propiedad, la posesión y los derechos de uso y disfrute del predio. (Ruíz, 2020), el proceso de regularización de la propiedad inmueble implica la actualización de la información catastral, la delimitación de los predios y la obtención de los títulos de propiedad. (Rodríguez, 2019)
- b. **Predios ocupados.** Terrenos que han sido ocupados por personas o familias sin la debida autorización o título de propiedad. (Di Virgilio, 2019), y que pueden estar ubicados en áreas urbanas o rurales (Gonzales, 2013)
- c. **Casco urbano,** se refiere al área central de la ciudad o distrito, donde se concentran los servicios públicos, comercios y viviendas, además, es el área más densamente poblada y desarrollada de la ciudad, y suele ser el centro de la actividad económica y social. (De La Rosa, 2020)
- d. **Ámbito geográfico,** es el espacio territorial en el que se desarrollan los fenómenos geográficos, que abarca desde la escala local hasta la global, y que se caracteriza por la interacción entre los componentes físicos, biológicos y humanos del medio ambiente. (López, 2017)
- e. **Titulación de predios,** La titulación de predios es el proceso mediante el cual se otorga un título de propiedad a un predio o terreno, que acredita la propiedad y la posesión legítima del mismo, y que se encuentra registrado en la oficina de registros públicos. (Castillo, 2019) así como también, otorgarlo a una persona o familia que ha ocupado un predio o propiedad. (Ortiz, 2019)

f. **Situación Jurídica.** La situación jurídica es el conjunto de derechos y obligaciones que se atribuyen a una persona física o jurídica, en relación con un determinado bien, derecho o interés, y que se encuentra regulada por el ordenamiento jurídico. Esta situación jurídica puede ser de carácter público o privado, y puede estar regulada por normas de derecho público o privado. (Díez-Picazo 2020) y comprende varios elementos, como:

- La titularidad: quién es el titular del derecho o interés.
- El objeto: qué es lo que se protege o regula.
- La extensión: el alcance o límites de la situación jurídica.
- La duración: el plazo durante el cual se mantiene la situación jurídica.
- Las obligaciones y derechos: las cargas y beneficios que se derivan de la situación jurídica.

g. **Propiedad inmueble.** La propiedad inmueble es el derecho real que se tiene sobre un bien inmueble, es decir, sobre un terreno o un edificio, y que se caracteriza por ser un derecho perpetuo, exclusivo y transferible, que otorga a su titular la facultad de usar, gozar y disponer del bien de acuerdo con la ley y los límites establecidos en el título de propiedad. (Díez-Picazo 2018)

h. **Procedimiento especial de saneamiento físico legal:** según la perspectiva de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), es un mecanismo orientado a formalizar y registrar la situación jurídica actual de los bienes inmuebles de propiedad estatal. Este procedimiento busca garantizar que la información en el Registro de Predios refleje de manera precisa los derechos reales que las entidades públicas ejercen sobre estos bienes. El proceso abarca actos como la inscripción de dominio, la regularización de áreas, linderos, medidas perimétricas y la aclaración o

rectificación de asientos registrales. También incluye acciones para resolver conflictos relacionados con la titularidad de bienes y asegurar que los predios puedan ser utilizados eficazmente para fines de interés público, tales como inversión o infraestructura.

2.3.2. Marco Normativo

Para la elaboración de la propuesta de saneamiento físico legal de predios ocupados por la municipalidad de Mi Perú dentro del casco urbano del distrito, se ha realizado un exhaustivo análisis de la normativa vigente, revisando las leyes, decretos supremos y reglamentos aplicables, con el fin de garantizar la legalidad y transparencia en el proceso de saneamiento y regularización de la tenencia de los predios municipales.

- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con D.S. N° 004 – 2019 – JUS
- Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, aprobado con D.S. N° 006-2017-VIVIENDA.
- Ley N° 31560, Ley que otorga funciones compartidas a los Gobiernos Locales en los Procesos de Formalización de la Propiedad Informal.
- TUO de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N°019-2019-VIVIENDA.
- Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA.

- Acuerdo de concejo N° 046 – 2021 – MDMP, suscripción y posterior ejecución del convenio de colaboración interinstitucional entre el Instituto Geográfico Nacional - IGN y la Municipalidad Distrital de Mi Perú.
- Ordenanza N° 174-MDMP-2024, ordenanza que regula la titulación individual en terrenos ocupados por posesiones informales en la jurisdicción del distrito de Mi Perú, Provincia Constitucional del Callao

2.4. Metodología

Para el presente trabajo se empleó una metodología analítica, basada en la recopilación de información con enfoque en la validación de datos cuantitativos complementándose con los análisis de la normativa vigente que regula los procesos especiales de saneamiento físico legal basado en la Ley N° 29151, estableciendo la identificación, descripción y cuantificación del predio y establecer el mecanismo para poder regularizar su situación jurídica a favor de la municipalidad.

2.4.1. Población y Muestra

La población está compuesta por 10 predios bajo la administración de la entidad municipal. El cálculo de la muestra está conformado por el predio no saneado, abordándolo como un estudio de caso urbano representativo del distrito de Mi Perú. (*ver Figura 3*)

Figura 3

Ubicación del casco urbano del Distrito de Mi Perú – Callao



Nota: Caso de estudio dentro del AAHH Mi Perú.

2.4.2. Ubicación y Descripción del área de Estudio

El área de estudio se encuentra ubicada en el distrito de Mi Perú - Callao, entre el área de vías de los Asentamientos Humanos “Señor de los Milagros”, “15 de Julio”, “3 de febrero” y “Los Jardines de Mi Perú, con un área de 1,793.37 m². La topografía predominante del terreno corresponde a un terreno escarpado (tipo 4), según el Manual de Carreteras: Diseño Geométrico (DG-2018, en su Sección 102, la define así por tener pendientes transversales al eje de la vía superior al 100% y sus pendientes longitudinales excepcionales son superiores al 8% exigiendo al máximo de movimiento de tierras, razón por la cual presenta grandes dificultades en su trazo. (Ver Figura 4 y Tabla 1 y 2)

Figura 4

Ubicación del Predio materia de estudio



Nota: Ubicación del predio área de estudio y sus Asentamientos Humanos colindantes.

Tabla 1

Leyenda de la ubicación del predio objeto de estudio

LEYENDA	
	AAHH. SEÑOR DE LOS MILAGROS
	AAHH. 15 DE JULIO
	AAHH. 3 DE FEBRERO
	AAHH. LOS JARDINES DE MI PERÚ
	ÁREA DE ESTUDIO

Nota: El objeto de estudio colinda con 4 Asentamientos Humanos.

Tabla 2

Coordenadas UTM del predio a sanear

CUADRO DE DATOS TECNICOS - UTM - 18S - WGS 84					
VÉRTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	71.65	84°27'28"	269663.5845	8688545.7668
P2	P2 - P3	14.63	138°51'4"	269602.8056	8688507.8200
P3	P3 - P4	33.98	44°16'8"	269598.5588	8688493.8184
P4	P4 - P5	25.34	252°4'10"	269628.3189	8688510.2185
P5	P5 - P6	23.13	91°45'38"	269646.7866	8688492.8693
P6	P6 - P7	16.70	202°8'59"	269663.1374	8688509.2363
P7	P7 - P1	33.55	86°26'33"	269678.5198	8688515.7273

Nota: El polígono cuenta con 7 vértices utilizando el sistema de referencia geodésico WGS 84 y la proyección cartográfica del lugar.

2.4.3. Instrumentos.

Como instrumentos se utilizó, los planos perimétricos inscritos en los Registros Públicos de los Asentamientos Humanos colindantes constituidos por “Señor de los Milagros” (inscrita en la Partida P52001675), “15 de Julio” (inscrita en la Partida P52009502), “3 de febrero” (inscrita en la Partida P52031701) y “Los Jardines de Mi Perú” (inscrita en la Partida P52015858); base gráfica registral de la Superintendencia de Registros Públicos - SUNARP y el software AutoCAD.

2.4.4. Procedimientos

El procedimiento especial de saneamiento físico legal del estado se encuentra regulado en el artículo 245 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado con DS N°008-2021-VIVIENDA, siendo los siguientes:

- Diagnóstico del predio materia de saneamiento físico legal que ocupa y administra la Municipalidad Distrital de Mi Perú.
- Elaboración de documentos pertinentes en función al tipo de acto del saneamiento físico legal a realizar.
- Notificación del acto de saneamiento físico legal a quien se considere pueda verse afectado.
- Inscripción preventiva de los actos de saneamiento físico legal
- Solicitar la inscripción al SINABIP.
- Inscripción registral definitiva.
- Actualización del SINABIP.

2.4.5. Diagnóstico físico legal del predio ocupado por la Municipalidad Distrital de Mi Perú - Callao, que se encuentren bajo su posesión y administración.

El diagnóstico corresponde a un predio de área de 1,793.37 m² ubicado entre los Asentamientos Humanos “Señor de los Milagros”, “15 de Julio”, “3 de febrero” y “Los Jardines de Mi Perú”, Distrito de Mi Perú, Provincia Constitucional del Callao, constituida por un área de dominio público, área de vías y Caseta de Vigilancia. *(Ver Figura 5 y 6)*

Localización del inmueble. -

Departamento : Lima
 Provincia : Callao
 Distrito : Mi Perú

Colindancias:

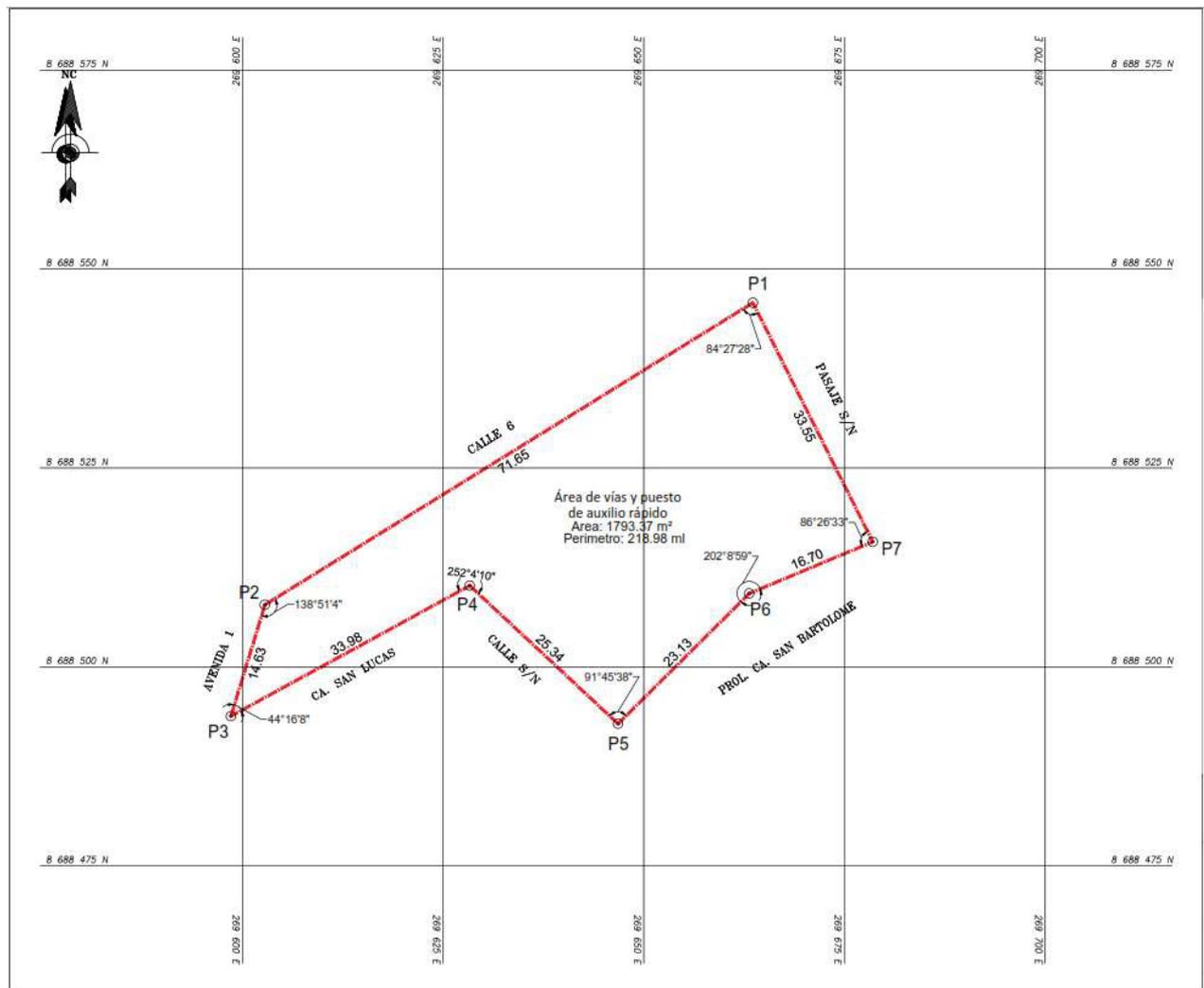
POR EL NORTE : Con la Calle 6, con 71.65 ml.
 POR EL ESTE : Con el Pasaje S/N, con 33.55 ml.

POR EL SUR : Con Prol. Ca. San Bartolomé, Calle S/N y Ca. San Lucas, con 16.70ml, 23.13ml, 25.34ml y 33.98ml.

POR EL OESTE : Con Avenida 1, con 14.63 ml.

Figura 5

Polígono del predio objeto de estudio



Nota: Las áreas se encuentran delimitadas en el plano perimétrico destacando que se trata de un espacio destinado a vías, común para proyectos de saneamiento físico-legal.

Tabla 2*Datos Registrales del Predio*

Denominación:	Área de 1,793.37 m ² ubicado entre los Asentamientos Humanos “Señor de los Milagros”, “15 de Julio”, “3 de febrero” y “Los Jardines de Mi Perú”, Distrito de Mi Perú, Provincia Constitucional del Callao
Titular del Predio:	EL ESTADO
Forma de Adquisición:	De acuerdo con el Art. 36 del TUO de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Estado es propietario de los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas
Partida Matriz:	Se encuentra inmatriculado
Oficina Registral:	Zona Registral N° IX - Sede Lima

Nota: La información es clave para procesos de saneamiento físico-legal

Tabla 3*Inspección Técnica: Inspección Ocular*

Fecha de Inspección:	26.06.2024	Departamento	Lima
Provincia:	Callao	Distrito:	Mi Perú
Dirección:	Entre los Asentamientos Humanos “Señor de los Milagros”, “15 de Julio”, “3 de febrero” y “Los Jardines de Mi Perú”, Distrito de Mi Perú, Provincia Constitucional del Callao		

Área de	Área de vías de los Asentamientos Humanos “Señor de los
Influencia:	Milagros”, “15 de Julio”, “3 de febrero” y “Los Jardines de Mi Perú”, Distrito de Mi Perú, Provincia Constitucional del Callao

Nota: Esta tabla sirve como registro oficial de ubicación e inspección de un área específica dentro del proceso de evaluación territorial.

Tabla 4

Información Técnica:

Tipo de área	Tipo de terreno	Zonificación	Uso
Urbana	Rustico		Uso Público
Características topográficas:	La topografía predominante del terreno corresponde a un terreno escarpado (tipo 4), según el Manual de Carreteras: Diseño Geométrico (DG-2018, en su Sección 102, la define así por tener pendientes transversales al eje de la vía superior al 100% y sus pendientes longitudinales excepcionales son superiores al 8% exigiendo al máximo de movimiento de tierras, razón por la cual presenta grandes dificultades en su trazo.		
Usos compatibles:	Área de Vías y Caseta de Vigilancia		
Zonificación:	ZE – Zona Ecológica		
Uso específico:	Área de circulación/uso público		
Servicios	Instalados	Factibilidad de servicios	
Agua	SI		
Desagüe	SI		
Electrificación	SI		

Observaciones técnicas: Ninguna

Determinación de Ninguna

Superposición:

Nota: Esta información describe las condiciones físicas, el propósito y los servicios disponibles del terreno, útil para la planificación urbana o proyectos de infraestructura.

Figura 6

Panel Fotográfico



Nota: Los elementos segmentados indican el predio a sanear para el proyecto urbano “Mejoramiento y ampliación del servicio de seguridad ciudadana local”

2.4.6. *Análisis de la Normativa vigente que regula los actos de saneamiento especial.*

Que el artículo 56° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N°27972, señala que: Son bienes de las municipalidades los bienes inmuebles y muebles de uso público destinados a servicios públicos locales, como el predio antes descrito.

Que, según el artículo 79° de la precitada norma, las municipalidades provinciales y/o distritales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen su administración; y por ende se encuentra dentro de sus funciones específicas, autorizar y fiscalizar la ejecución del plan de obras de servicios públicos o privados que afecten o utilicen la vía pública, así como sus modificaciones; previo cumplimiento de las normas

Que, asimismo, el procedimiento especial de saneamiento físico legal encuentra su legalidad y sus garantías de un debido procedimiento administrativo, en las etapas, pues estas precisamente sirven de guía y/o parámetros que deben ser observados por las entidades del “SNBE” que pretendan acogerse a este procedimiento especial, que de por sí es excepcional. En ese sentido, el artículo 243 del Reglamento de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado con Decreto Supremo N°008-2021-Vivienda de manera imperativa establece los actos materia de saneamiento que se detalla a continuación:

1. Primera inscripción de dominio: respecto de predios o inmuebles que no se encuentran inscritos en el Registro de Predios de la SUNARP y cumplen las condiciones que dispone el artículo 36 y la Décimo Cuarta Disposición Complementaria Final del TUO de la Ley. Se incluye bajo este mecanismo, cuando el titular del predio no inscrito ha cedido su posesión o cualquier otro derecho a favor del Estado.

2. Inscripción de dominio: respecto de predios o inmuebles inscritos adquiridos por la entidad de particulares u otras entidades mediante título que conste en documento de fecha cierta.

3. Aclaración de dominio: precisión de la denominación de la entidad propietaria del predio o inmueble en función a la naturaleza de su organización, cuando éste está inscrito a nombre de unidades orgánicas u órganos desconcentrados de una entidad, o en virtud de la fusión, extinción, absorción y demás cambios organizacionales que requiera una aclaración.

4. Asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso en favor de la entidad que ejerce posesión: respecto de predios o inmuebles inscritos a favor de otra entidad y solamente en relación con el área que posee la entidad sin título alguno, comprendiéndose la independización en caso de posesión parcial.

5. Inscripción e independización de áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en el proceso de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, aprobadas con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 29090: respecto de habilitaciones urbanas que cuentan por lo menos con resolución de aprobación de habilitación urbana firme.

6. Independización de áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en el proceso de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, aprobadas con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 29090: respecto de habilitaciones urbanas inscritas.

7. Aclaración del destino de los aportes reglamentarios: precisar el destino del aporte en función al uso que se le viene dando, sin cambiar la titularidad.

8. Inscripción, aclaración o rectificación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, así como de sus coordenadas, de corresponder: respecto de predios o inmuebles inscritos de propiedad de las entidades o del Estado que se encuentran bajo su posesión.

9. Declaratoria o constatación de edificación, así como ampliaciones o aclaraciones de la descripción de edificación y/o demolición: respecto de inmuebles inscritos de propiedad de las entidades o del Estado que se encuentran bajo su posesión.

10. Subdivisión, desmembración, fraccionamiento, acumulación e independización, sin cambio de titularidad: respecto de predios o inmuebles inscritos de propiedad de la entidad que realiza el saneamiento físico legal.

11. Independización con cambio de titularidad: respecto de predios o inmuebles inscritos adquiridos por la entidad de particulares o de otras entidades mediante título que conste en documento de fecha cierta.

12. Constitución de servidumbres activas y pasivas: respecto a las servidumbres a que se refiere el Código Civil.

13. Cancelación de cargas, gravámenes, limitaciones u otras restricciones al uso de la posesión y/o propiedad que conforme a ley se encuentran extinguidas y que afecten el libre uso y disponibilidad de los predios o inmuebles: respecto de aquellos que fueron constituidos antes de que el predio o inmueble ingrese al ámbito estatal.

14. Aclaración y rectificación de los asientos registrales que lo ameriten: se efectúa en mérito a documentos de fecha cierta y anterior que no consten en el título archivado.

15. Cancelación de partidas por duplicidad registral de predios o inmuebles estatales: se efectúa la independización en vía de regularización.

16. Primera inscripción de dominio o independización con cambio de titularidad registral, en mérito a la identificación y delimitación de predios e inmuebles estatales de dominio público, preexistente a la titulación o deslinde”.

Que, realizado el estudio de los antecedentes registrales del predio materia del diagnóstico de acuerdo a la Base Grafica Registral (BGR) de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, se ha determinado que el precitado inmueble materia de saneamiento especial, no cuenta con partida registral (inmatriculado), por lo que se enmarca dentro del numeral 1 del artículo 243 del Reglamento de la Ley N.º 29151, al cual corresponde realizar la acción de saneamiento físico legal de “primera inscripción de dominio”.

2.4.7. Elaboración de la documentación requerida para el saneamiento físico legal del predio ocupado por la Municipalidad Distrital de Mi Perú - Callao.

La documentación técnica del procedimiento especial de saneamiento físico legal se encuentra regulado en el artículo 249 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado con DS N°008-2021-VIVIENDA, siendo los siguientes.

- a) Declaración jurada, en la que la entidad debe señalar:
 - a.1) Cuando el predio o inmueble es estatal pero aún se encuentra inscrito a nombre de un particular, el derecho de propiedad que tiene sobre el bien con indicación del título de adquisición a su favor que conste en documento de fecha cierta, precisando sus datos más relevantes o, de corresponder, indicando la norma legal que lo sustente.
 - a.2) Cuando el predio o inmueble está inscrito como bien estatal o no cuenta con inscripción registral, se debe precisar la posesión que viene ejerciendo la entidad sobre

el bien para el cumplimiento de sus funciones y el uso asignado.

a.3) Que el predio o inmueble no es materia de proceso judicial que cuestione el derecho de propiedad.

a.4) Que cumplió con efectuar la notificación personal o publicación, según corresponda.

a.5) Que aplicará la prevalencia de la información catastral, cuando corresponda. La declaración jurada debe estar suscrita por el órgano competente de la entidad para gestionar los bienes estatales. Cuando el saneamiento físico legal es efectuado por la SBN respecto del predio o inmueble de una entidad, la Declaración Jurada la realiza la misma SBN, en el marco de las atribuciones conferidas en el literal b) del párrafo 14.2 del artículo 14 del TUO de la Ley y respaldándose en la documentación que proporcione la entidad y/o las inspecciones técnicas de campo.

- b) Plano perimétrico - ubicación y memoria descriptiva, suscrito por ingeniero, arquitecto geógrafo habilitado, cuando se modifique la situación física del bien o se independice.
- c) Plano de distribución y memoria descriptiva, suscrito por ingeniero o arquitecto habilitado, cuando se trate de declaratoria de edificación.
- d) Plano perimétrico del área remanente, suscrito por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, cuando se trate de independización, salvo que no se pueda determinar.

La documentación elaborada se remite a la Sunarp, solicitando su inscripción de forma preventiva por un periodo de máximo de seis (06) meses, plazo en cual se solicitara la asignación del CUS (Código Único SINABIP) del predio y su registro en el SINABIP (Sistema

de Información Nacional de Bienes Estatales) ante la SBN, para con ello solicitar su inscripción definitiva y culminar el proceso de saneamiento especial del predio.

2.5. Resultados

Como primer punto realicé el Informe Técnico N°044-2024-MJCG con la finalidad de obtener la libre disponibilidad del terreno para la ejecución del proyecto “MEJORAMIENTO Y AMPLIACIÓN DEL SERVICIO DE SEGURIDAD CIUDADANA LOCAL EN MI PERÚ, DISTRITO DE MI PERÚ – PROVINCIA DE CALLAO – DEPARTAMENTO DE CALLAO” CON CUI N° 2525523, de acuerdo con el procedimiento especial de Saneamiento Físico Legal – Primera inscripción de dominio. Así mismo, se realizó la elaboración de los planos perimétricos, ubicación, localización y la memoria descriptiva. (ver anexo 1)

Seguidamente, se realizó la publicación en el diario oficial “El Peruano” en coordinación con la Oficina de Administración y Finanzas publicada el 03 de octubre del 2024, esta publicación se hizo con la finalidad de que si algún tercero pueda considerarse perjudicado realice el descargo que considere. (ver anexo 2)

Posteriormente, se realizó el Memorando N° 0846-2024-MDMP-GDU, solicitando publicar en la página web de la Municipalidad Distrital de Mi Perú, el aviso de Saneamiento Físico Legal. (ver anexo 3)

Asimismo, con el Memorando N° 737-2024-MDMP-OGPP se publicó en la página oficial institucional del distrito de Mi Perú con la finalidad de que si algún tercero pueda considerarse perjudicado realice el descargo que considere. (ver anexo 4)

Al respecto, en cumplimiento de lo establecido en el párrafo 252.1 del artículo 252 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, se cumple con notificar a su

representada, a efectos de que pueda ejercer su derecho a la defensa en un plazo no mayor a (30) días hábiles de efectuada la notificación en el Diario Oficial El Peruano y en la Página Web de la Municipalidad, en caso considere que pudiera verse afectado con el mismo. (ver anexo 5 y 6)

Mediante el título con N° 2024-3474371 se solicita la inscripción preventiva ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), del predio de los Asentamientos Humanos “Señor de los Milagros”, “15 de Julio”, “3 de febrero” y “Los Jardines de Mi Perú”, Distrito de Mi Perú, Provincia Constitucional del Callao, como acto registral de primera inscripción de dominio. (ver anexo 7)

2.6. Discusión de resultados

De acuerdo con los resultados obtenidos, el saneamiento especial se realiza con la finalidad de obtener la libre disponibilidad del terreno para el proyecto denominado “MEJORAMIENTO Y AMPLIACIÓN DEL SERVICIO DE SEGURIDAD CIUDADANA LOCAL EN MI PERÚ, DISTRITO DE MI PERÚ – PROVINCIA DE CALLAO – DEPARTAMENTO DE CALLAO”; el cual contempla una intervención de 10 puntos poligonales del distrito, (ver tabla 5)

Tabla 5

Acreditación de la libre disponibilidad física del terreno

ITEM	INFRAESTRUCTURA	Ubicación	Coordenadas UTM - WGS84	Disponibilidad física de terreno
01	COSC	Av. Ayacucho – Av. Huaura	268484, 8688504	SI
02	PAR-01	AA. HH. Virgen de Guadalupe	268853.18, 8687813.55	SI
03	PAR-02	Av. Víctor Raúl Haya de la Torre – Av. Tumbes	268177.19, 8688953.34	SI

04	PAR-03	AA. HH. Jesús Nazareno el Arenal	269421.97, 8688960.29	SI
05	PAR-04	Sector F – Av. Cajamarca	269093.35, 8688621.42	SI
06	CASETA-01	Av. Ayacucho – Av. Tacna	268525.17, 8688079.61	SI
07	CASETA-02	Av. Víctor Raúl Haya de la Torre – Av. Cuzco	268148.58, 8687873.04	SI
08	CASETA-03	AA. HH. Señor de los Milagros – AA. HH. 3 de Febrero	269654.56, 8688509.87	NO
09	CASETA-04	Prolongación Cuzco	269154.35, 8689413.32	SI
10	CASETA-05	Av. Trujillo – Av. Ayacucho	268483.34, 8688747.56	SI

Nota: El ítem **08 (CASETAS-03)**, ubicado entre los Asentamientos Humanos "Señor de los Milagros" y "3 de Febrero", tiene como estado **NO disponible**, lo que podría implicar limitaciones legales o físicas para su uso.

Como se observa en la Tabla 5, solo falta que la libre disponibilidad sea OTORGADA a la Caseta N° 03, es por ello, que se ha realizado el Saneamiento Especial siendo este mecanismo más rápido para obtener la libre disponibilidad y con ello asegurar la ejecución del proyecto de inversión pública.

De acuerdo, al DS N°08-2021-VIVIENDA, Reglamento de la ley N°29151, en sus artículos 242 al 262 establece los actos y el procedimiento de saneamiento físico legal de predios estatales, donde se ha cumplido con realizar el diagnóstico físico legal del predio, elaboración de documentos técnicos, las notificaciones, la solicitud de inscripción preventiva ante Registros Públicos, siendo este mecanismo el proceso más efectivo y menos costoso para el Saneamiento Físico Legal de Predios Estatales. Este saneamiento físico legal aparte de permitir la inversión pública también determina los derechos reales otorgando con ello la seguridad jurídica del predio.

III. APORTES MAS DESTACABLES A LA INSTITUCIÓN

Basándome en mi experiencia en el campo del saneamiento físico legal de predios en la Municipalidad Distrital de Mi Perú – Callao, a continuación, detallo mis principales contribuciones:

- Se implementaron tres ordenanzas importantes dentro de la entidad, incluyendo la Ordenanza N°120 - 2023 que regula los procesos administrativos para el otorgamiento de constancias de posesión y factibilidad de servicios básicos. Además, de la Ordenanza N° 131 – 2023 que tiene por objetivo establecer beneficios para la ejecución del Programa Techo Propio, a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Finalmente, la Ordenanza N° 174 – 2024 que regula la titulación individual de terrenos ocupados por posesiones informales en el distrito de Mí Perú.
- Otorgar licencia de edificación, de ampliación, demolición y remodelación, otorgamiento de conformidades de obras y declaratoria de fábrica de las edificaciones existentes en el distrito.
- Se implementaron estrategias técnicas y administrativas que garantizaron el cumplimiento de los requisitos legales y operativos para el saneamiento de los predios.
- Se propuso el cambio de zonificación por iniciativa de la Municipalidad distrital de Mi Perú ante la Municipalidad Provincial del Callao.
- Actualización e inclusión de predios saneados a la base gráfica del distrito a través de la Ley N°29151
- Facilitar la emisión de constancias de posesión, promoviendo el acceso a servicios básicos y contribuyendo a los procesos de titulación. Esto fortalece la seguridad jurídica de los predios y mejora las condiciones de vida de la comunidad, además de optimizar la gestión territorial y administrativa de la municipalidad.

IV. CONCLUSIONES

- Se inició el proceso de saneamiento físico-legal del predio ocupado por la Municipalidad Distrital de Mi Perú - Callao, mediante la aplicación del procedimiento especial establecido en la Ley N° 29151. Hasta la fecha, se ha presentado la solicitud de inscripción ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), sentando las bases para la regularización jurídica del terreno y fortaleciendo la seguridad legal y administrativa del inmueble en favor de la entidad municipal.
- Se efectuó un diagnóstico físico-legal exhaustivo del predio, identificando y analizando las condiciones jurídicas, técnicas y administrativas de su posesión y uso por parte de la Municipalidad Distrital de Mi Perú - Callao. Este análisis proporcionó información precisa para fundamentar el proceso de saneamiento.
- Se elaboró la documentación técnica y legal necesaria para sustentar el saneamiento físico-legal del predio. Esta documentación cumplió con los lineamientos exigidos por el marco normativo vigente, asegurando la validez del proceso ante las autoridades competentes.
- Se logró la inscripción del predio en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), con el objetivo de consolidar su reconocimiento formal como propiedad del Estado bajo administración municipal. Esta solicitud busca garantizar la protección jurídica del inmueble y facilitar su gestión en futuros proyectos de desarrollo urbano.

V. RECOMENDACIONES

- Se recomienda a la Municipalidad Distrital de Mi Perú - Callao implementar un sistema de monitoreo y actualización del predio saneado, junto con programas de capacitación en gestión territorial y normativas vigentes. Esto garantizará la seguridad jurídica del predio y fortalecerá la gestión urbana sostenible.
- Realizar inspecciones periódicas para verificar el estado físico y legal del predio, garantizando que se mantenga bajo posesión y administración municipal, y prevenir posibles conflictos de ocupación o uso indebido.
- Promover la elaboración de planes de desarrollo urbano que consideren el crecimiento ordenado del territorio y la inclusión de proyectos sostenibles.
- Fomentar la participación de la comunidad en los procesos de saneamiento físico-legal y desarrollo urbano, promoviendo espacios de diálogo y colaboración para fortalecer la gobernanza local.
- Realizar evaluaciones periódicas del impacto de las intervenciones en el territorio, identificando oportunidades de mejora e implementando buenas prácticas replicables en otros proyectos municipales.
- Establecer alianzas estratégicas con instituciones públicas y privadas para optimizar recursos, compartir conocimientos y desarrollar proyectos innovadores en beneficio de la comunidad.
- Optimizar el archivo técnico y administrativo de la documentación generada durante el proceso de saneamiento físico-legal, asegurando su correcta conservación y acceso para futuras gestiones municipales o auditorías.

VI. REFERENCIAS

- Castillo, P. (2019). *Proceso de titulación de predios: Marco legal y procedimientos administrativos*. Editorial Jurídica Nacional.
- Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA. Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales. (11 de abril de 2021).
<https://www.gob.pe/es/l/1833881>
- De La Rosa, J. (2020). *El casco urbano: Dinámicas y desarrollo en el centro de la ciudad*. Editorial Ciudad y Territorio.
- Díez-Picazo, L. (2020). *Fundamentos del derecho civil patrimonial*. Editorial Civitas.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=588877>
- Di Virgilio, M. (2019). *Ocupación informal de predios: Análisis y perspectivas*. Editorial Urbanística.
- Gonzales, R. (2013). *Gestión del suelo en zonas urbanas y rurales*. Ediciones Territorio.
- Ley N.º 30197. Ley de creación del distrito de Mi Perú en la Provincia Constitucional del Callao. (16 de mayo de 2014).
- Ley N.º 29151. Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales. (14 de diciembre de 2007).
- Ley N.º 27972. Ley Orgánica de Municipalidades. (27 de mayo de 2003).
- López, R. (2017). *El ámbito geográfico: Escalas y dinámicas del territorio*. Editorial Geoplan.
- Ortiz, L. (2019). *Regularización y titulación de predios ocupados: Aspectos técnicos y sociales*. Ediciones Territoriales.
- Rodríguez, M. (2019). *Proceso de regularización de la propiedad inmueble*. Ediciones Jurídicas.

Ruíz, F. (2020). *Aspectos físicos y jurídicos de la propiedad inmobiliaria*. Editorial Universitaria.

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales [SBN] (2020). *Procedimiento especial de saneamiento físico-legal de bienes inmuebles estatales*.
<https://www.sbn.gob.pe/consulta-facil/procedimiento-especial-de-saneamiento-fisico-legal>

VII. ANEXOS

Anexo A

Elaboración de planos para el proceso especial de Saneamiento Físico Legal



Nota: Fuente: Equipo Técnico del Área Funcional de Obras Privadas y Catastro - 2024

Anexo B

Publicación en el diario El Peruano

12 BOLETÍN OFICIAL		EL PERUANO Lima, Jueves 3 de octubre de 2024	
<p>EDICTO</p> <p>Ante la Oficina Registral del RENIEC - S.J., ha recepcionado el escrito presentado por Don(ña) LUZ GRACIELA CAVERO APAZA, con el expediente N° 1438-2024-AM-CRSJL - (16.08.2024), solicitando la rectificación administrativa de su Acta de Nacimiento N° 1012173427, en el extremo referido al nombre de la madre de la titular del acta, que se consignó erróneamente como: ESCOLÁSTICA APAZA CHAÑA, siendo lo correcto: ESCOLÁSTICA APAZA CHAYNA.</p> <p>Se efectúa la publicación de acuerdo al artículo 73 del D.S. N° 015-98-PCM.</p> <p>San Juan de Lurigancho, 17 de agosto de 2024.</p> <p>GIANCARLO MERINO ALAMA Responsable Oficina Registral - San Juan de Lurigancho Registro Nacional de Identificación y Estado Civil 003-230870-1</p>	<p>EDICTO</p> <p>SUB DIRECCIÓN DE RECURSOS REGISTRALES CIVILES. Solicitud N° 79984-ODIMESA DE PARTES; JUAN JAVIER SANCHEZ BAYONA, identificado con DNI N° 10797240, solicita la Rectificación Administrativa del Acta de Nacimiento N° 1002572093, correspondiente a YSABEL MAGALI SANCHEZ BAYONA respecto al nombre del padre que se encuentra consignado como: CESAR RICARDO SANCHEZ LOPEZ, siendo lo correcto: RICARDO CESAR SANCHEZ LOPEZ.</p> <p>Se efectúa la publicación según lo previsto en el artículo 73 del D.S. N° 015-98-PCM.</p> <p>Lima, 10 de setiembre de 2024.</p> <p>DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE GLADYS ANGELICA MUÑOZ GUERRA Sub Dirección de Recursos Registrales Civiles Registro Nacional de Identificación y Estado Civil 003-230870-1</p>	<p>TRANSFORMACIÓN</p> <p>Mediante acta de decisión de titular del 09 de setiembre del 2024, la empresa MASTER MEDIC EOOD ELI.LL.LL, decidió transformarse en MASTER MEDIC EOOD S.A.C., la incorporación de nuevo socio, el nombramiento de gerente general y otros actos, de conformidad con lo dispuesto en el art. 337 de la L.O.S.</p> <p>Lima, 08 de setiembre de 2024</p> <p>TITULAR GERENTE 003-230870-1</p>	<p>EDICTO</p> <p>RECTIFICACIÓN DE PARTIDA: EXP. 003-2024-AM-ORMIR. ROSALINA ALEXANDRA QUISPE BAZAN, identificada con DNI N° 44536210, solicita la Rectificación Administrativa de su Acta de Nacimiento N° 1002625164, por haberse consignado erróneamente el nombre de la madre como: CONCEPCION MERCEDES BAZAN BACA DE QUISPE.</p> <p>Se efectúa la presente publicación de conformidad con el artículo 73 del D.S. N° 015-98-PCM.</p> <p>Miraflores, 02/09/2024</p> <p>DANN RICHARD GALLARDO CHAVARRÍA Jefe (a) de Oficina Registral - Miraflores Registro Nacional de Identificación y Estado Civil 003-230870-1</p>
<p>EDICTO</p> <p>Ante la Oficina Registral San Martín de Porres del RENIEC, se ha presentado DORA SOMA GUADALUPE ANTILÓN, con Exp. N° 1682-2024-AM-ORSMPP de fecha 16/09/2024, solicitando la Rectificación Administrativa de su Acta de Nacimiento N° 1012429343, en el sentido que se ha omitido consignar erróneamente, el segundo apellido del padre debiendo decir: MELGAREJO.</p> <p>Se efectúa la publicación de conformidad con el artículo 73 del D.S. N° 015-98-PCM.</p> <p>San Martín de Porres, 24 setiembre de 2024.</p> <p>ANDRES GUILLERMO AVILA SOTELO Jefe (a) de Oficina Registral - San Martín de Porres Registro Nacional de Identificación y Estado Civil 003-230870-1</p>	<p>EDICTO</p> <p>SUB DIRECCIÓN DE RECURSOS REGISTRALES CIVILES. Solicitud S/N-ODIMESA DE PARTES; JUAN JAVIER SANCHEZ BAYONA, identificado con DNI N° 10797240, solicita la Rectificación Administrativa de su Acta de Nacimiento N° 1004523229 respecto al nombre del padre que se encuentra consignado como: CESAR RICARDO SANCHEZ LOPEZ, siendo lo correcto: RICARDO CESAR SANCHEZ LOPEZ.</p> <p>Se efectúa la publicación según lo previsto en el artículo 73 del D.S. N° 015-98-PCM.</p> <p>Lima, 11 de setiembre de 2024.</p> <p>DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE GLADYS ANGELICA MUÑOZ GUERRA Sub Dirección de Recursos Registrales Civiles Registro Nacional de Identificación y Estado Civil 003-230870-1</p>	<p>EDICTO</p> <p>Ante la Oficina Registral del RENIEC - S.J.L., ha recepcionado el escrito presentado por Don(ña) ENILDA LUISA MENDIZABAL IPARRAGUIRRE, con el expediente N° 158-2024-AM- (25.01.2024), solicitando la rectificación administrativa de su Acta de Matrimonio 1008847488, en el extremo referido al documento de identidad de la cónyuge que se consignó erróneamente como: D9 siendo lo correcto: 08833202.</p> <p>Se efectúa la publicación de acuerdo a del D.S. N° 015-98-PCM.</p> <p>San Juan de Lurigancho, 12 de febrero de 2024.</p> <p>GIANCARLO MERINO ALAMA Responsable Oficina Registral - San Juan de Lurigancho Registro Nacional de Identificación y Estado Civil 003-230870-1</p>	<p>EDICTO</p> <p>La Oficina Registral San Borja ha recibido la solicitud mediante la cual Nelly Gabriel Miran, identificada con DNI N° 48855536, con Expediente N° 2072-2024-AM-ORSBORJ solicita la Actualización de Datos en el Acta de Nacimiento N° 3001280438 que corresponde a Alexa Fernanda Huaman Cabrer, en el sentido que el número de documento de identidad de la madre de la titular se ha consignado como DNILE N° 42837031, debiendo quedar consignado como: DNILE N° 48855536.</p> <p>Se efectúa la presente publicación de conformidad con el artículo 73° del Decreto Supremo 015-98-PCM.</p> <p>San Borja, 09 de agosto de 2024 (documento firmado digitalmente)</p> <p>VILMA PADILLA CAJANA Jefe de la Oficina Registral (e) - San Borja Registro Nacional de Identificación y Estado Civil 003-230870-1</p>
<p>EDICTO</p> <p>Ante la Oficina Registral San Martín de Porres del RENIEC, se ha presentado DORA SOMA GUADALUPE ANTILÓN, con Exp. N° 1632-2024-AM-ORSMPP de fecha 11/09/2024, solicitando la Rectificación Administrativa de su Acta de Nacimiento N° 1013429343, en el sentido que se ha consignado erróneamente, el nombre de la madre de la titular, dice: SIDORA ANTILÓN DE GUADALUPE, debe decir: ISIDORA ANTILÓN ESPINOZA DE GUADALUPE.</p> <p>Se efectúa la presente publicación de conformidad con el artículo 73 del D.S. N° 015-98-PCM.</p> <p>San Martín de Porres, 20 de setiembre de 2024.</p> <p>ANDRES GUILLERMO AVILA SOTELO Jefe (a) de Oficina Registral - San Martín de Porres Registro Nacional de Identificación y Estado Civil 003-230870-1</p>	<p>EDICTO</p> <p>A través del Expediente N° 002144-20 ORG101M/ORM/RENIEC (E) de la OF. MARIA-RENIEC, PILAR BIVIANA ABANTO identificadas con DNI N° 07964637, se rectificación administrativa de su Acta de Nacimiento N° 1004092009, en el extremo referido al nombre de la cónyuge, que se consignó erróneamente, dice: CONCE, y debe decir: PILAR BIVIANA ABANTO DELGADO. Se efectúa la publicación de acuerdo a lo previsto en el artículo 73° del D.S. N° 015-98-PCM.</p> <p>Jesús María, 25 de setiembre del 2024.</p> <p>FIRMADO DIGITALMENTE ABOG. VILMA MARIA PADILLA CAJANA Responsable (a) de la Oficina Registral - Jesús María Registro Nacional de Identificación y Estado Civil 003-230870-1</p>	<p>EDICTO</p> <p>La Municipalidad Distrital de Mi Perú, de conformidad con los artículos 21, 22 y 23 del TUO de la Ley N.º 29151, y en virtud del artículo 251 de su Reglamento pone en conocimiento que viene efectuando el saneamiento físico legal del predio ubicado en: el Área de vías de los Asentamientos Humanos "Señor de los Milagros", "15 de Julio", "3 de febrero" y "Los Jardines de Mi Perú", Distrito de Mi Perú, Provincia Constitucional del Callao, con Área: 1,793.37m², con Partida registral: No Inscrito, con Uso: Área de Vías y Caseta de Vigilancia, y Acto materia de saneamiento físico legal: Primera Inscripción de Dominio.</p> <p>Distrito de Mi Perú, 06 de Septiembre de 2024</p> <p>MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MI PERÚ ECON. JORGE ALEJANDRO MATEO JULCA GERENTE DE DESARROLLO URBANO 002-230608-1</p>	<p>EDICTO</p> <p>Ante la Sub Dirección de Depósitos Registral y Electoral, de la Dirección de Registros de Identificación del RENIEC, al ciudadano identificado como ANDRES HERNAN ROIZ ZAVALETA, con inscripción/DNI N° 17996691, ha solicitado la Rectificación de su Estado Civil de Casado a Soltero, argumentando que nunca ha contraído matrimonio Civil con ninguna persona, lo cual se pone en conocimiento, a fin de quienes tengan motivos para oponerse puedan manifestarlos en la forma y al plazo previsto en el Artículo 74° del D.S. N° 015-98-PCM.</p> <p>Lima, 04/04/2023</p> <p>HECTOR GABRIEL ARANDA NUÑEZ</p>
<p>DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN</p> <p>De conformidad con el artículo 412 de la Ley General de Sociedades, se pone en conocimiento que, mediante Junta General de Accionistas de fecha 25 de setiembre de 2024, se acordó la disolución y liquidación de la empresa TRANQUIERA BLANCA S.A.C., identificada con R.U.C. No. 20449161893, designando como liquidador al señor Jorge Andrés Aylaza de Losada, identificado con DNI N° 08245890.</p> <p>Asimismo, en la mencionada Junta General de Accionistas se acordó que la sociedad utilizará, a partir de la fecha de celebrada la junta, la denominación "TRANQUIERA BLANCA S.A.C. EN LIQUIDACIÓN".</p> <p>Lima, 25 de setiembre de 2024.</p> <p>Jorge Andrés Aylaza de Losada DNI No. 08245890 Liquidador 003-230870-1</p>	<p>CONVOCATORIA A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS DE EDUCADORES NACIONALES SOCIEDAD ANÓNIMA CONVOCATORIA</p> <p>POR MEDIO DE LA PRESENTE, DE CONFORMIDAD AL ESTATUTO, EL DIRECTORIO, CITA A LOS SOCIOS A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS A REALIZARSE EL 15 DE OCTUBRE DEL 2024 EN PRIMERA CONVOCATORIA A LAS 09:00 PM EN AVENIDA TUPAC AMARU NÚM. 1000, URBANIZACION LUCYANA, DISTRITO DE CARABAYLLO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA PARA TRATAR LA SIGUIENTE AGENDA:</p> <p>AGENDA: 1.- ELECCIÓN DE DIRECTORIO 2.- OTORGAMIENTO DE PODER 3.- EN PRIMERA CONVOCATORIA NO HAY QUORUM. LA SEGUNDA CONVOCATORIA SERA EL 22 DE OCTUBRE DEL 2024 A LA MISMA HORA Y EN EL MISMO LUGAR Y CON LA MISMA AGENDA.</p> <p>LIMA, 01 DE OCTUBRE DEL 2024.</p> <p>EL DIRECTORIO 003-230896-1</p>	<p>EDICTO</p> <p>Mediante el Contrato De Fideicomiso entre Inversiones La Cuadrada S.A.C., en calidad de Fideicomitente; La Fiduciaria S.A., en calidad de Fiduciario; Conexa Asset Management S.A., en calidad de Fideicomisario; CS Beaver S.A.C., en calidad de Deudor Garantizado; y Jotemathan Polar Suckemith Bayly, en calidad de Depositario, el mismo que fue elevado a Escritura Pública con fecha 20 de setiembre de 2024, ante Notaría Pública de Lima, Dra. Rulfo Juana Vela Velásquez.</p> <p>LA FIDUCIARIA S.A. Área Legal 003-230870-1</p>	<p>EDICTO</p> <p>N° 89017410, ha solicitado la Rectificación de su Estado Civil de Casado a Soltero, argumentando que nunca ha contraído matrimonio Civil con ninguna persona, lo cual se pone en conocimiento, a fin de quienes tengan motivo para oponerse puedan manifestarse en la forma y el plazo previsto en el Artículo 74° del D.S. N° 015-98-PCM.</p> <p>Lima, 25-09-2024.</p> <p>HECTOR GABRIEL ARANDA NUÑEZ Supervisor de Análisis Técnico Registral Subdirección de Investigación y Depuración Registral Dirección de Registros de Identificación RENIEC 003-230870-1</p>

Nota: Aviso de Saneamiento Físico Legal publicado en el diario El Peruano.

Anexo C

Memorando N° 0846-2024-MDMP/GDU – Solicitud de publicidad en página web de la municipalidad.



GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

MEMORANDO N° 0846-2024-MDMP/GDU

A : **ECON. GUILLERMO AGUSTIN ITA ESTACIO**
Oficina General de Planeamiento y Presupuesto

DE : **ECON. JORGE ALEJANDRO MATEO JULCA**
Gerente de Desarrollo Urbano

ASUNTO : SOLICITO PUBLICAR EN PÁGINA WEB DE LA MUNICIPALIDAD

FECHA : Mi Perú, 04 de octubre del 2024.

Al tiempo que expreso a usted mi cordial saludo, agradeceré tenga a bien disponer la publicación del AVISO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL que adjunto al presente.

Cabe señalar, que el mencionado aviso corresponde al saneamiento físico legal que se viene efectuando del predio ubicado en el Área de Vías de los Asentamientos Humanos: Señor de Los Milagros, 15 de Julio, 3 de Febrero y Los Jardines de Mi Perú, del Distrito de Mi Perú, Provincia Constitucional del Callao, el mismo que cuenta con un área de 1,793.37 metros cuadrados, Partida Registral: No Inscrito, con uso: Área de Vías y Caseta de Vigilancia y Acto materia de Saneamiento Físico Legal: Primera Inscripción de Dominio.

Atentamente,


MUNICIPALIDAD DISTRIITAL DE MI PERÚ
ECON. JORGE ALEJANDRO MATEO JULCA
GERENTE DE DESARROLLO URBANO



Nota: Memorando de la Gerencia de Desarrollo Urbano a la Oficina General de Planeamiento y Presupuesto.

Anexo D

Memorando N° 737-2024-MDMP/GDU – Publicación en la página web institucional



Municipalidad
Distrital de
MI PERÚ

"Año del Bicentenario, de la consolidación de
nuestra Independencia, y de la conmemoración
de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

OFICINA GENERAL DE
PLANEAMIENTO Y PRESUPUESTO

MEMORANDO N° 737-2024-MDMP/OGPP

A : ECON. JORGE ALEJANDRO MATEO JULCA
OFICINA DE DESARROLLO URBANO

DE : GUILLERMO A. ITA ESTACIO
OFICINA GENERAL DE PLANEAMIENTO Y PRESUPUESTO

ASUNTO : PUBLICACION EN LA PAGINA WEB INSTITUCIONAL

REFERENCIA : a) MEMORANDO N° 846-2024-MDMP/GDU

FECHA : MI PERÚ, 4 DE NOVIEMBRE 2024



Por medio del presente, me dirijo a Ud. A fin de saludarlo y de acuerdo a lo solicitado en el documento de la referencia, se realizó la publicación correspondiente, en la página Web de la Municipalidad www.munimiperu.gob.pe sobre el AVISO DE SANEAMIENTO FISICO LEGAL

Anexo 1



Así mismo que podrá acceder desde el link indicado:
<https://munimiperu.gob.pe/main/>

Atentamente,

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MI PERÚ
Econ. GUILLERMO AUSTIN ITA ESTACIO
OFICINA GENERAL DE PLANEAMIENTO Y PRESUPUESTO

Nota: Memorando de la Oficina General de Planeamiento y Presupuesto, en respuesta a la Gerencia de Desarrollo Urbano.

Anexo E

Solicitud de anotación preventiva de saneamiento físico legal



Municipalidad
Distrital de
MI PERÚ

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

Mi Perú, 13 de noviembre del 2024.

OFICIO N° 164 -2024-MDMP/GDU

Señor (a)
REGISTRADOR (A) PÚBLICO (A)
Oficina Registral de Lima y Callao
Av Saenz Peña 1343
Provincia Constitucional del Callao.

Asunto: Solicitud de anotación preventiva de saneamiento físico legal

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al procedimiento especial de saneamiento físico legal que viene tramitando la entidad que represento, respecto del predio/inmueble de un área de 1,793.37m², ubicado en el Área de vías de los Asentamientos Humanos "Señor de los Milagros", "15 de Julio", "3 de febrero" y "Los Jardines de Mi Perú", Distrito de Mi Perú, Provincia Constitucional del Callao, No Inscrito en la SUNARP, con Uso: Área de Vías y Caseta de Vigilancia.

Al respecto, en cumplimiento de lo establecido en el párrafo 252.1 del artículo 252 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y, habiendo transcurrido el plazo de treinta (30) días de efectuada la Publicación en el Diario Oficial El Peruano y en la Página Web de esta Municipalidad; solicito se sirva efectuar la inscripción registral de la anotación preventiva de Primera Inscripción de Dominio a favor del Estado y bajo la afectación en uso de la Municipalidad Distrital de Mi Perú del predio descrito en el párrafo precedente.

Para tal efecto, se cumple con adjuntar la declaración jurada a que se refiere el literal a) del artículo 249 del Reglamento de la Ley N° 29151.

Sin otro particular, es propicia la ocasión para expresarle mi aprecio y consideración.

Atentamente,


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MI PERÚ

"JORGE ACEVEDO MATEO JULCA"
GERENTE DE DESARROLLO URBANO

Nota: Oficio N° 164-2024-MDMP/GDU – dirigido a la Oficina Registral Pública

Anexo F

Declaración Jurada del proceso especial de Saneamiento Físico Legal que comprende uno o más actos de saneamiento.

DECLARACION JURADA CORRESPONDIENTE A PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL QUE COMPRENDE UNO O MÁS ACTOS DE SANEAMIENTO			
1) INFORMACIÓN DEL EXPEDIENTE Y ENTIDAD			
Nombre de la entidad: Municipalidad Distrital de "Mi Perú"			
Nombre de la unidad de organización a cargo del trámite: Gerencia de Desarrollo Urbano			
Domicilio legal de la entidad: Av. Ayacucho G7, Lote 5 – Mi Perú.			
2) DATOS DEL DECLARANTE			
Nombres y apellidos completos: Jorge Alejandro Mateo Julca			
Número de DNI: 47091073			
Cargo ¹ : Gerente de Desarrollo Urbano			
3) IDENTIFICACIÓN DEL BIEN Y ACTO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL			
Predio / Inmueble / Área en m² / Ubicación ²	Partida Registral³	Uso⁴	Acto(s) de saneamiento <i>Consignar el/los acto/s de saneamiento que corresponda, conforme al listado previsto en el artículo 243 del Reglamento de la Ley N° 29151, o cualquier otro acto cuya inscripción sea necesaria para el saneamiento físico legal de los predios o inmuebles estatales.</i>
<i>predio ubicado en: el Área de vías de los Asentamientos Humanos "Señor de los Milagros", "15 de Julio", "3 de febrero" y "Los Jardines de Mi Perú", Distrito de Mi Perú, Provincia</i>	<i>No Inscrito</i>	<i>Área de Vías y Caseta de Vigilancia</i>	<i>Primera inscripción de dominio a favor del Estado, con afectación de uso a la Municipalidad Distrital de Mi Perú (Art. 258 del Reglamento)</i>



¹ La declaración jurada debe estar suscrita por el jefe o especialista del órgano competente de la entidad para gestionar los bienes estatales, en base a la afinidad de funciones y la eficiencia en la gestión, y conforme a las especificaciones previstas en el artículo 58 en concordancia con el artículo 249 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.

² Precisar áreas, dirección, distrito, provincia y departamento.

³ Indicar el número de la partida registral y precisar la oficina registral, o "no inscrito", según sea el caso.

⁴ Indicar el uso actual.

Constitucional del Callao, con Área: 1,793.37m ²			
---	--	--	--

4) SUSTENTO DEL ACTO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL

Predio inmueble/ Área en m ² / Ubicación	Acto de saneamiento físico legal	Sustento del acto de saneamiento físico legal
predio ubicado en: el Área de vías de los Asentamientos Humanos "Señor de los Milagros", "15 de Julio", "3 de febrero" y "Los Jardines de Mi Perú", Distrito de Mi Perú, Provincia Constitucional del Callao, con Área: 1,793.37m ²	Primera inscripción de dominio a favor del Estado, con afectación de uso a la Municipalidad Distrital de Mi Perú (Art. 258 del Reglamento)	Respecto del cada predio/inmueble materia de saneamiento físico legal corresponde precisar la información física y/o legal que sustenta el trámite en función al tipo de acto de saneamiento que se pretende. La Municipalidad Distrital de Mi Perú cuenta con la competencia legal sobre el predio/inmueble, el cual se encuentra destinado a uso público cuya administración le corresponde a la Municipalidad Distrital de Mi Perú, conforme el artículo 56° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N°27972.

5) INEXISTENCIA DE PROCESOS JUDICIALES

predio ubicado en: el Área de vías de los Asentamientos Humanos "Señor de los Milagros", "15 de Julio", "3 de febrero" y "Los Jardines de Mi Perú", Distrito de Mi Perú, Provincia Constitucional del Callao, con Área: 1,793.37m ² .	El predio de uso público, no es materia de proceso judicial que cuestione el derecho de propiedad, hasta un día antes de la publicación del procedimiento de saneamiento, conforme a la información proporcionada por [la Procuraduría Pública u otra unidad de organización competente de la entidad].
--	---



Los predios/inmuebles consignados en la presente Declaración Jurada no son materia de proceso judicial que cuestione el derecho de propiedad, conforme a la información proporcionada por [la Procuraduría Pública u otra unidad de organización competente de la entidad].

6) NOTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO⁵

En caso se hubiere efectuado una o más formas de notificación, consignar lo siguiente:

<p><i>predio ubicado en: el Área de vías de los Asentamientos Humanos "Señor de los Milagros", "15 de Julio", "3 de febrero" y "Los Jardines de Mi Perú", Distrito de Mi Perú, Provincia Constitucional del Callao, con Área: 1,793.37m².</i></p>	<p>Con fecha 3 de octubre de 2024 se ha cumplido con efectuar la publicación en el diario oficial El Peruano y en la Pagina Web de la Municipalidad durante el periodo mayor de 30 días.</p>
--	---

La presente Declaración Jurada se formula en el marco del procedimiento especial de saneamiento físico legal, regulado en los artículos 21 al 23 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, y los artículos 242 al 262 de su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.

Mi Perú, 13 de noviembre de 2024.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MI PERÚ

EDYON JORGE ALEJANDRO MATEO JULCA
GERENTE DE DESARROLLO URBANO

Nombres y apellidos completos
Cargo
Entidad

En caso se detecte falsedad en la información consignada en la presente Declaración Jurada, el declarante quedará sometido a las consecuencias y sanciones penales, administrativas y/o civiles que correspondan.

⁵ Artículo 251 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.

Nota: Datos contemplados en la ficha técnica presentado como DJ hacia Registros Públicos

Anexo G

Solicitud de Inscripción de Título

ZR N° IX - CALLAO
INSC. PROP. INMUEBLE
TIT. No. 2024-3474371 1 HOJA: 52060804
RECIBO No. 2024-854-15379
MONTO S/ 99,90 - 29/11/2024 13:02:14
ENC. No. 20260298998

sunarp
Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE TÍTULO
Sirvase completar con letra imprenta y mayúscula
(Les las instrucciones indicadas al reverso de la hoja)

Señor Registrador Público de la Oficina Registral de _____

1 Marcar con un aspa (x) el casillero que corresponda (1)

Registro de Propiedad Inmueble	<input checked="" type="checkbox"/>	Registro de Personas Jurídicas	<input type="checkbox"/>	Registro de Personas Naturales	<input type="checkbox"/>	Bienes Muebles RPV, RMC, Embarcaciones Pesqueras, Buzos, Navires, Aeroneses, Registro de Bienes Muebles vinculados a la Pequeña Minería y Minería Artesanal y otros	<input type="checkbox"/>
--------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------	--------------------------	--------------------------------	--------------------------	--	--------------------------

2 Identificado (a) con: DNI/ C.E. / Pasaporte / Otro: 4598340
Apellido paterno: CABERA Apellido materno: CAJON Nombre(s) (2): NICK JHONSON
Correo Electrónico: XXXXXXXXXXXX@XXXX.COM
Domiciliado (a) en: Nº 61 11 C PERUANA 10 11 11

3 En representación de: (llenar cuando corresponda) (3)
Persona Natural: _____ Sector Público:
Persona Jurídica: _____ Sector Privado:
RUC: _____
Todos los Intervinientes Algún(os) Tercero interesado Especificar: _____

4 Solicito la inscripción * (4)
Formulando Reserva de { señale los actos o derechos que no desee inscribir)

5 Intervinientes: * (5)

6 Documentos que se adjuntan (6):

Naturaleza del Documento	Nombre y Cargo del Notario o Funcionario que autoriza o autentica	Fecha
Escritura Pública	<u>XXXXXX</u>	<u>13/11/24</u>
Parte Judicial	<u>XXXXXX</u>	
Resolución Administrativa	<u>XXXXXX</u>	
Otros (*)	<u>XXXXXX</u>	

7 Antecedente Registral (7) consignar EL QUE CORRESPONDA:

Partida Electrónica	Ficha Registral	Partida SARP
Tomo: _____ Folio: _____ Asiento N°: _____ Nro. de Placa de rodaje: _____ Nro. de Matricul. (Aeronave, Buzo, Navir, Embarcación Pesca): _____		
Si el bien no cuenta con Antecedente Registral: _____		
Nro. de Motor: _____ Nro. de serie (chasis): _____ Nro. DUA/DAM: _____		

____ de _____ del 20____ Firma y huella digital del presentante

(*) Si el espacio fuera insuficiente, sirvase anexar la información adicional, en hoja bond A4 (original y copia).
Nota: Los reingresos de títulos para subeinar observación o el pago de mayor derecho registral, se admitirán solo hasta el sexto día anterior al vencimiento del asiento de presentación.
Los títulos tachados que deben ser entregados a los presentantes se conservarán durante 06 meses posteriores a la notificación de la

Nota: Documentos con las que trabaja Registros Públicos para registrar y certificar la propiedad de un predio o inmueble.

Anexo H

Reunión del área funcional de Obras Privadas y Catastro



Nota: En esta reunión se define la ubicación de los predios para la caseta de seguridad.

Anexo I

Reunión del área técnica identificando los predios por sanear para el proyecto de Seguridad ciudadana.



Nota: Indicando donde se encuentra el predio de la caseta N° 03, predio a sanear.