



**FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO**

SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE LAS PRADERAS DE JICAMARCA SECTOR EL  
CERCADO DEL ANEXO 22 DISTRITO SAN ANTONIO PROVINCIA HUAROCHIRÍ

**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:**

Romero Gabino, Raúl Moisés

**Asesora:**

Rojas León, Gladys

(ORCID: 0000-0003-2961-9643)

**Jurado:**

Aylas Humareda, María del Carmen

Osorio Rojas, Eberardo Antonio

Vasquez Aranda, Ahuber Omar

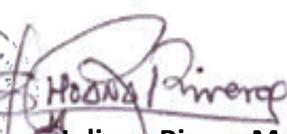
**Lima - Perú**

**2023**



## REPORTE DE ANÁLISIS DE SIMILITUD

Archivo:	1A - Romero Gabino Raul Moises - Titulo Profesional – 2023
Fecha del análisis:	13/06/2023
Operador del programa informático:	Gamarra Jiménez, David Milton
Correo del operador del Programa informático:	dgamarra@unfv.edu.pe
Porcentaje:	10 %
Título	<b>SANEAMIENTO FISICO LEGAL DE LAS PRADERAS DE JICAMARCA SECTOR EL CERCADO DEL ANEXO 22 DISTRITO SAN ANTONIO PROVINCIA HUAROCHIRI</b>
Asesor:	Rojas León, Gladys
Enlace:	<a href="https://secure.arkund.com/old/view/162970785-787144-840324#DcY7DsJADEXRvUx9hexnz4+tIAoUAUpBmpSlvTPN0fmWz1muN8PxxVJ44IIxvOEdH/hEyJCjIUCJKmqoo4EmQRjhhlj1TgxikqSRTopKozOYd8q5v4/9tW+PY3uWq11sunlGRrNQ6 1W/Pw==">https://secure.arkund.com/old/view/162970785-787144-840324#DcY7DsJADEXRvUx9hexnz4+tIAoUAUpBmpSlvTPN0fmWz1muN8PxxVJ44IIxvOEdH/hEyJCjIUCJKmqoo4EmQRjhhlj1TgxikqSRTopKozOYd8q5v4/9tW+PY3uWq11sunlGRrNQ6 1W/Pw==</a>

  
  
**Mg. Jhoana Juliana Rivera Murillo**

Jefa de la Oficina de Grados y Gestión del Egresado



FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO

SANEAMIENTO FISICO LEGAL DE LAS PRADERAS DE JICAMARCA  
SECTOR EL CERCADO DEL ANEXO 22 DISTRITO SAN ANTONIO  
PROVINCIA HUAROCHIRI

Línea de investigación:

Desarrollo Urbano-Rural, Catastro, Prevención de Riesgos, Hidráulica y Geotecnia

Modalidad de Suficiencia Profesional para optar el Título Profesional de Ingeniero Geógrafo

**Autor:**

Romero Gabino, Raúl Moisés

**Asesor(a):**

Rojas León, Gladys

(ORCID: 000-0003-2961-9643)

**Jurado:**

Aylas Humareda, María del Carmen

Osorio Rojas, Eberardo Antonio

Vasquez Aranda, Ahuber Omar

Lima-Perú  
2023

## **DEDICATORIA**

A Dios sobre todas las cosas, a mi madre Sara y hermano Jhonatan con su inagotable apoyo, especialmente a mi padre Raúl que ya descansa en el cielo, Vero, a mi Asesora, a los profesionales que me apoyaron y enseñaron durante mi experiencia laboral de este trabajo y a mis profesores de la Facultad que me dieron las bases de esta necesaria y hermosa carrera.

**INDICE**

<b>I. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Trayectoria del Autor .....	3
1.2 Descripción de la Institución .....	4
1.2.1 Funciones .....	4
1.3 Organigrama de la Institución.....	6
1.4 Áreas y funciones desempeñadas.....	8
<b>II. DESCRIPCIÓN DE UNA ACTIVIDAD ESPECÍFICA.....</b>	<b>9</b>
2.1 Ubicación y características físico geográficas .....	9
2.2 Bases Normativas.....	12
2.3 Saneamiento .....	16
2.4 Proceso Técnico .....	21
<b>III. APORTES MÁS DESTACABLES A LA INSTITUCIÓN .....</b>	<b>34</b>
<b>IV. CONCLUSIONES .....</b>	<b>35</b>
<b>V. RECOMENDACIONES.....</b>	<b>36</b>
<b>VI. REFERENCIAS .....</b>	<b>37</b>
<b>VII. ANEXOS.....</b>	<b>39</b>

## INDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1</b>	<i>Cuadro Resultante del Plano de Trazado y Lotización (PTL)</i> .....	25
<b>Tabla 2</b>	<i>Resultante del Cuadro de Areas del PTL, por Tipo de Lote</i> .....	27
<b>Tabla 3</b>	<i>Resultante del Cuadro General de Areas del PTL (Lotes de Equipamiento Urbano)</i> .....	28
<b>Tabla 4</b>	<i>Cuadro Resultante de Lotes de Equipamiento Adjudicados</i> .....	28

## INDICE DE FIGURAS

<b>Figura 1</b>	<i>Organigrama COFOPRI</i> .....	7
<b>Figura 2</b>	<i>Plano de Ubicación y Localización del Anexo 22</i> .....	11
<b>Figura 3</b>	<i>Superposición de Propiedad del Estado (Ficha 330124) con Nuestra Posesión Informal</i> .....	19
<b>Figura 4</b>	<i>Perímetro Preliminar</i> .....	23
<b>Figura 5</b>	<i>Ficha Técnica Dirigida a la Dirección Nacional de Urbanismo</i> .....	33

## RESUMEN

El presente trabajo, Saneamiento Físico Legal de Las Praderas de Jicamarca Sector El Cercado del Anexo 22 Distrito San Antonio Provincia Huarochirí trata de las acciones de dos instituciones del Estado dentro del marco legal para la titulación en un sector del Anexo 22 como objetivo. Actualmente existe un problema de la propiedad informal, en zonas que incluso tienen décadas de posesión, paradójicamente esta situación ha ganado terreno, generando más invasiones, desorden urbano, poblaciones ubicadas en riesgo y no se contempla por lo general en un plan de desarrollo urbano. Este proceso inició con el Pre Diagnóstico mediados del 2015 hasta el Saneamiento Físico Legal final (Proceso 1) e inscripción el 2018. El Diagnostico reveló superposiciones graficas principales con nuestra propiedad a sanear, con la Comunidad Campesina Jicamarca y Área de Reversión al Estado, en segundo nivel se ubicó superposiciones con independizaciones, vía periurbana (I), concesión minera y zona arqueológica, etc. esto redefinió el área y forma final de nuestro sector, además tenía problemas de jurisdicción entre San Juan de Lurigancho y San Antonio, finalmente exigió un informe de estimación de riesgo que resultó bajo y procedente a formalizar. Se concluyó que la formalización integral correspondió a un ámbito estatal y no de la Comunidad Campesina. Se describe actividades que realizó la Brigada de Saneamiento desde la recopilación de información de diversas instituciones del Estado y particulares, revisión de bases gráficas, inspección de campo, análisis de documentación registral, estrategia de Saneamiento, labores de campo como geodesia y levantamiento topográfico, verificación, edición de planos de formalización y su inscripción final en Registros Públicos, siendo mis labores técnicas graficas durante este proceso.

*Palabras clave:* formalización integral, propiedad informal, estrategia de saneamiento

## ABSTRACT

This paper, Legal Physical Regularization of Las Praderas de Jicamarca Sector El Cercado del Anexo 22 Distrito San Antonio Provincia Huarochirí deals with the actions of two state institutions within the legal framework for the land titling in a sector of Anexo 22 as a goal. Currently there is a problem of informal ownership, in areas that even have decades of possession, paradoxically this situation has gained ground, generating more invasions, urban disorder, populations located at risk and is not generally stipulated in an urban development plan. This process started with the Pre Diagnosis in the middle of 2015 until the final Physical Legal Regularization (Process 1) and registration in 2018. The Diagnosis revealed main graphic overlaps with our property to be regularized, with the Comunidad Campesina Jicamarca and Reversion Area to the State, in second grade overlaps were located with independizations, urban road, mining concession and archaeological zone, etc. this redefined the area and final shape of our sector, also had problems of jurisdiction between San Juan de Lurigancho and San Antonio districts, finally required a risk estimate report that resulted low and proceeded to formalize. It was concluded that the integral formalization corresponded to a state sphere and not to the Comunidad Campesina. It describes the activities carried out by the Sanitation Brigade from the collection of information from various state institutions and individuals, review of graphic bases, field inspection, analysis of registry documentation, Sanitation strategy, field work such as geodesy and topographic survey, verification, editing of formalization plans and their final registration in Public Records, being my technical graphic work during this process.

*Key words:* integral formalization, informal property, regularization strategy

## I. INTRODUCCIÓN

El “Saneamiento Físico Legal de Las Praderas de Jicamarca Sector El Cercado del Anexo 22 Distrito San Antonio Provincia Huarochirí”, es un aporte a la titulación de predios en el Anexo 22, pero son acciones insuficientes para cubrir la necesidad en dicha zona, ya que el Anexo 22 tiene 39 sectores, estos aún no han accedido a la formalización.

El Sector El Cercado (denominado así, antes de su formalización) dentro del Anexo 22 está ubicado en dirección al Cono Este de Lima, en el límite de Lima provincia (Distrito San Juan de Lurigancho) y Huarochirí y ha sido parte de muchos diagnósticos de propiedades, pero que no concluyeron en una titulación favorable, a su vez este sector está en la parte baja de la Comunidad Campesina Jicamarca y es la zona más urbana y consolidada de todo el Anexo 22, cuenta con usos, vías y equipamientos urbanos necesarios.

Tenemos muchos obstáculos por lo cual la formalización no ha sido accesible en dicha zona como problemas de tráfico de terrenos, deficiente organización del territorio y falta de implementación de una área de titulación que diagnostique la situación de su ámbito.

Como objetivo se analiza el estado de las propiedades y plantea la formalización favorable o no en parte del Anexo 22 con la particularidad que superpone gráficamente con matrices como Comunidad Campesina Jicamarca, propiedad del Estado, propiedades particulares, entre otros.

Es necesario que los gobiernos locales o provinciales puedan implementar proyectos de formalización dentro del marco legal vigente como se describe en este caso.

Este trabajo es importante para dar a la población un título como signo de presencia del Estado, que les genere seguridad jurídica, mejore su economía, propicie el acceso a servicios públicos como gas, agua y desagüe que carecen y se visibilice la urgencia del acceso a un predio formal en el Anexo 22 y otros anexos del distrito de San Antonio.

En Las Praderas de Jicamarca Sector El Cercado del Anexo 22, la Brigada de Saneamiento, quien es la encargada por convenio, inicia labores del diagnóstico de propiedades a mediados del 2015, dando como resultado factible a formalizar, también se identificó los predios matrices principales como Comunidad Campesina Jicamarca (Partida N° 11049870), Área de Reversión al Estado (Partida N° 42963704) y el Fundo Pampas de Canto Grande (Partida N° 07023689). Seguidamente, empieza el proceso 1 (Formalización Integral) donde la estrategia de saneamiento analiza las superposiciones gráficas, sus antigüedades y cómo evoluciona el tracto sucesivo, es así, que la Comunidad Campesina Jicamarca superponía con el Fundo Pampas de Canto Grande, terminando en cosa juzgada el derecho de propiedad a favor del Fundo en 1962, posteriormente dicho Fundo durante el proceso de Reforma Agraria en los 70s por una sentencia en 1982 se revierte su área a favor del Estado.

Finalmente, siendo el área de nuestro ámbito de estudio superpuesto con el área revertida al Estado se aplica la normativa de formalización integral en terreno estatal, es importante resaltar que las otras superposiciones (zona arqueológica, vía periurbana, concesión minera, propiedad privadas, etc.) se analizaron y también influyeron en la forma, perímetro y área de nuestro Sector.

Con la información registral definida se coordinaron los trabajos de campo como geodesia y topografía con las autoridades del pueblo a sanear y municipales, producto de esta labor se elaboran los planos de formalización usando softwares y guías aprobados por COFOPRI, resultando planos finales para ser inscritos en junio del 2018 en la Partida P02261114 con un área de 1'222,082.66 m<sup>2</sup> y 1,155 lotes.

En cuanto a la jurisdicción del sector, el cambio de ésta, se inscribió posteriormente con ambas jurisdicciones en la misma partida y mismo año, cabe resaltar que los

límites entre Lima y Huarochirí (Distrito de San Antonio) está siendo realizados por la Secretaria de Demarcación y Organización Territorial (SDOT-PCM).

### **1.1 Trayectoria del Autor**

Mi formación como Bachiller en Ingeniería Geográfica es la que me ha permitido analizar, desarrollar y conocer temas concernientes a la organización del territorio, es éste trabajo pues, materia de la Línea de Investigación en el Desarrollo Urbano-Rural.

Como experiencia puedo nombrar Instituciones del Estado y Proyectos Especiales como: En el INEI tuve el cargo de Jefe de equipo en Consistencia Cartográfica, PCDPI (Proyecto de Consolidación de los Derechos de Propiedad Inmueble) me desempeñe como técnico de catastro, Municipalidad del Agustino como técnico de fiscalización, Municipalidad de Pueblo Libre como técnico en catastro, Municipalidad de Carmen de la Legua Reynoso como especialista en catastro y labores dentro del desarrollo urbano, PTRT3 (Proyecto de Catastro, Titulación y Registro de Tierras Rurales) dirigido por la Unidad Gestión de Proyectos Sectoriales (UEGPS-MIDAGRI) mi cargo fue de analista catastral rural en manejo de GIS en la ciudad de Jaén, en COFOPRI desde técnico de verificación, apoyo a topografía y editor cartográfico catastral y con el Convenio Municipalidad Provincial Huarochirí-COFOPRI como editor de planos de formalización, base gráfica y labores técnicas.

He desarrollado actividades como analista catastral en zona rural usando ArcGis, especialista en elaboración de Cartografía (edición y base grafica) para Diagnostico, Saneamiento y Prescripción Adquisitiva de Posesiones Informales en el proceso de Saneamiento Físico Legal de posesiones informales. He participado en el Catastral Urbano desde levantamiento de información en campo, cartografía catastral, procesos ArcGis y/o Autocad, también experiencia en procesos administrativos, verificaciones técnicas,

normativas, proyectos de ordenanzas y otras actividades de la Gestión de Desarrollo Urbano en Gobiernos Locales, esto me ha permitido laborar en zonas costeras, áreas urbanas, sierra limeña, comunidades nativas y campesinas.

Específicamente plasmo mi actividad profesional en el campo del Saneamiento Físico Legal desde mediados 2015 hasta 2018 de una posesión informal en Comunidad Campesina de la Costa, desde labor en campo como: la inspección de los lotes con sus usos y verificación del levantamiento topográfico, en gabinete: actividades como elaborar los informes técnicos, análisis de las bases gráficas y la cartografía para el Saneamiento elaborando productos como plano perimétrico, desmembración, independización, lotización, mapas temáticos, memorias descriptivas, expediente de valorización, etc. todo esto de acuerdo a las guías y normativas vigentes que dan el argumento técnico y legal para el proceso de formalización integral.

## **1.2 Descripción de la Institución**

El presente trabajo se desarrolla dentro de un Convenio Interinstitucional entre el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) y la Municipalidad Provincial de Huarochirí, La Brigada de Saneamiento es la encargada de ejecutar. Se describe a COFOPRI, ya que es ahí donde se establece según convenio como el espacio de trabajo.

COFOPRI se origina con el Decreto Legislativo N° 803, el 27 de marzo de 1996, complementado por la Ley N° 27046 y demás normativas de otros sectores como propias.

### **1.2.1 Funciones**

La atribución de formalizar no es solo tarea de COFOPRI, la Ley 31560 en su artículo 2, menciona:

Las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el

Capítulo II del presente Título, con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes:

1. Organización del espacio físico - Uso del suelo

1.1. Zonificación.

1.2. Catastro urbano y rural.

1.3. Habilitación urbana.

1.4. Saneamiento físico legal de las posesiones informales.

(Congreso de la Republica, 2022)

Como función general de COFOPRI basado en su normativa vigente dada por la cartera de Vivienda se establece:

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. (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2007).

Con respecto a las funciones específicas de COFOPRI dadas en el D.S. N° 025-2007-VIVIENDA citado en el párrafo anterior, podemos nombrar la planificación, emitir normas y dirigir las acciones de formalización en posesiones informales sobre inmuebles de propiedad estatal, con propósito de vivienda. Segundo, la planificación, emisión de normas, y ejecutar procesos especiales de formalización en programas de vivienda, urbanizaciones populares, mercados, reversión, etc. y casos de prescripción adquisitiva de dominio. También realiza diagnóstico y saneamiento físico legal de áreas de índole cultural y pública, inclusive de obras o proyectos de inversión previo convenio. COFOPRI promueve, diseña y realiza campañas que promuevan la inclusión y los beneficios derivados del proceso de

formalización, además crea condiciones para la implementación de prestación de servicios básicos.

Por último y en concordancia al tema del presente trabajo, propone la realización de todo tipo de convenios, acuerdos y contratos con instituciones públicas y privadas.

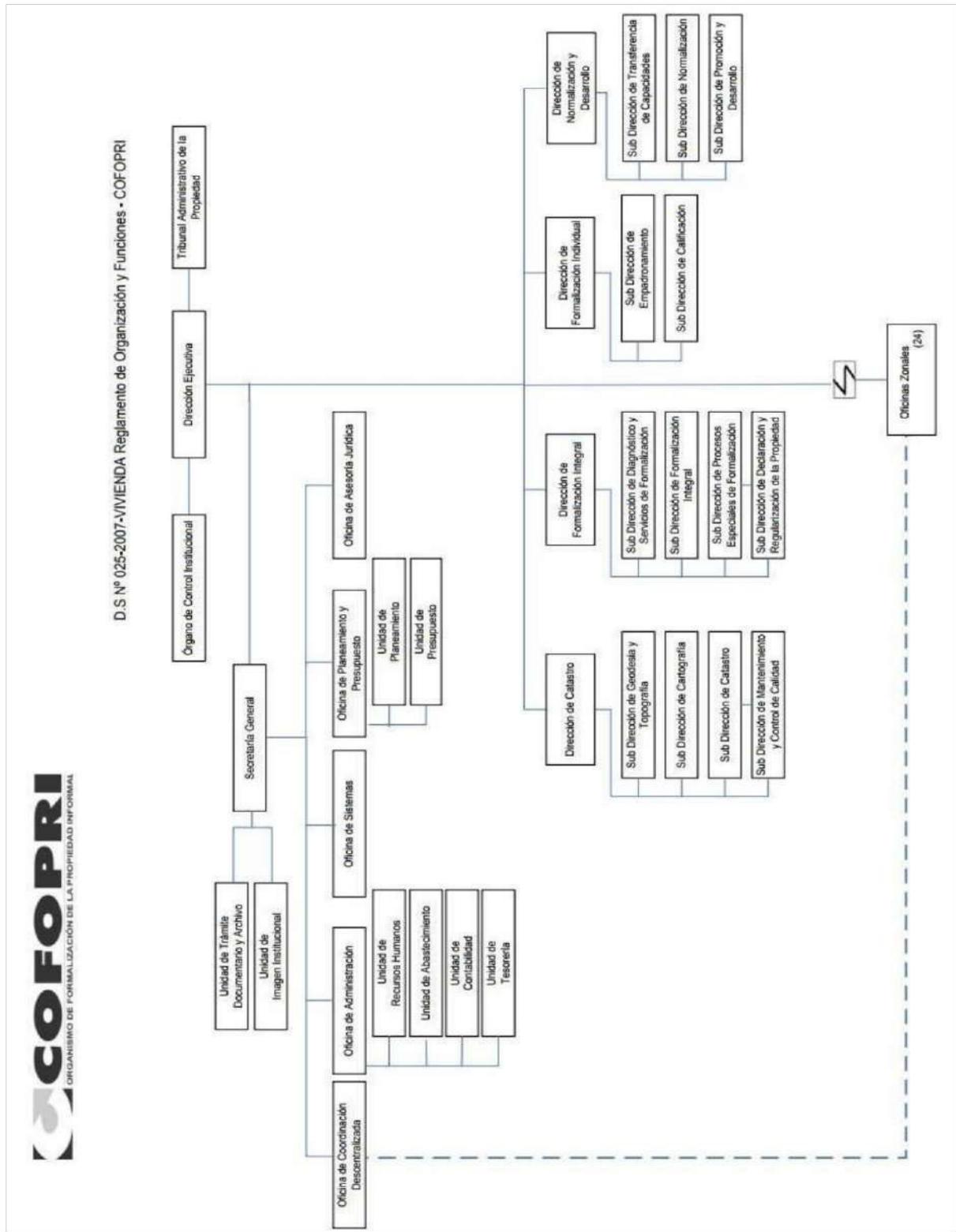
### **1.3 Organigrama de la Institución**

El Proyecto de Saneamiento se desarrolló en las instalaciones de COFOPRI (Oficina Zonal Lima Callao) según estipuló el convenio.

Dado ese contexto, La Oficina de Coordinación Descentralizada es quien lleva a cabo la coordinación técnica y da el soporte administrativo de los órganos desconcentrados como las Oficinas Zonales, en este caso La Brigada labora en el Área de Convenios, dentro de la Ofical Zonal Lima Callao (OZLC) quien nos supervisa, ésta a su vez recibe el apoyo técnico y legal de la Dirección de Formalización Integral (DFINT), específicamente la Sub Dirección de Formalización Integral. (ver Figura 1)

Figura 1

Organigrama COFOPRI



#### **1.4 Áreas y funciones desempeñadas**

En este marco de cooperación las actividades de La Brigada de Saneamiento conformada por legales, técnicos y editores de planos se desempeñan en COFOPRI, en la Oficina Zonal Lima Callao (OZLC), espacio donde tenemos la información documentaria, base gráfica y demás instrumentos que permiten la elaboración del acervo documentario técnico-legal y su cartografía respectiva.

La Brigada de Saneamiento de acuerdo al convenio elabora el Diagnóstico, Saneamiento en propiedad estatal y Prescripción Adquisitiva de Dominio en área privada, según el estudio lo determine de varias posesiones informales programadas, como centros poblados, asentamientos humanos, asociación de viviendas, etc. en toda la jurisdicción de la Provincia de Huarochirí.

En este caso concreto en Las Praderas de Jicamarca Sector El Cercado del Anexo 22 se llevaron a cabo los procesos de Pre Diagnostico, Diagnóstico y su actualización, finalizando en el Saneamiento Físico Legal con inscripción ante SUNARP.

Es preciso acotar que mi función por formación profesional es la parte técnica-gráfica durante dos gestiones municipales desde 2015 como editor de planos, posteriormente continuo la misma labor además de elaboración de la base gráfica, actividades técnicas y labores de campo, la cual se detalla en el siguiente capítulo, basado en aplicación de la normativa.

## II. DESCRIPCIÓN DE UNA ACTIVIDAD ESPECÍFICA

Es necesario mencionar que el proceso de formalización llevado a cabo por La Brigada inicia a mediados del 2015 con el Pre Diagnostico, seguidamente en 2017 el Diagnostico de Propiedades y luego actualizado, hasta la inscripción en 2018, es decir, participe del proceso cero a proceso 1. Se realizaron los análisis de las bases graficas tanto de instituciones del estado como SUNARP, MINCUL, VIVIENDA, MTC, PRODUCE, MINAM, GORE LIMA, IMP, Poder Judicial, empresas prestadoras de servicios (EPS), entre otras, también independizaciones y superposiciones privadas (propiedad de terceros inscritos) que afecten el ámbito de estudio del llamado Sector El Cercado del Anexo 22 en Jicamarca; oficios, solicitudes y planos consultas y temáticos (físico y digital en PSAD56 y WGS84) son elaborados para tener un análisis más certero sobre que matrices o distintas propiedades superponen gráficamente, sumado a inspecciones in situ, con respaldo del estudio registral de las partidas y títulos archivados involucrados, por personal legal.

Lo sustancial en la etapa cero es precisar el espacio geográfico a trabajar y que propiedades afectan a nuestra área y establecer la factibilidad si se puede formalizar o no.

En adelante se describirá localización y características de nuestro sector, además las normas usadas en todo el proceso de formalización integral o proceso 1 con énfasis en lo técnico y gráfico como actividad específica.

### 2.1 Ubicación y características físico geográficas

Las Praderas de Jicamarca Sector El Cercado del Anexo 22, se encuentra al Este de la ciudad de Lima, a 500 msnm en promedio y tiene una topografía con pendiente de 5 a 10 % aproximadamente, el suelo tiene buena capacidad portante y está a la margen derecha del río Rímac, cercano a la Quebrada Canto Grande, se ubica en las coordenadas E: 286085.8428 m

y N: 8680860.0434 m (UTM WGS 84-Zona 18 Sur), es parte del Anexo 22 de Jicamarca en el Distrito de San Antonio y Provincia de Huarochirí en la Región Lima.

El acceso es por la Avenida Fernando Wiesse, seguidamente la Av. De La Fraternidad altura del AAHH. Enrique Montenegro (San Juan de Lurigancho), continuando por la Av. Inca Pachacutec, siendo ésta el ingreso al Distrito de San Antonio y que atraviesa toda la posesión informal y varios sectores del Anexo 22.

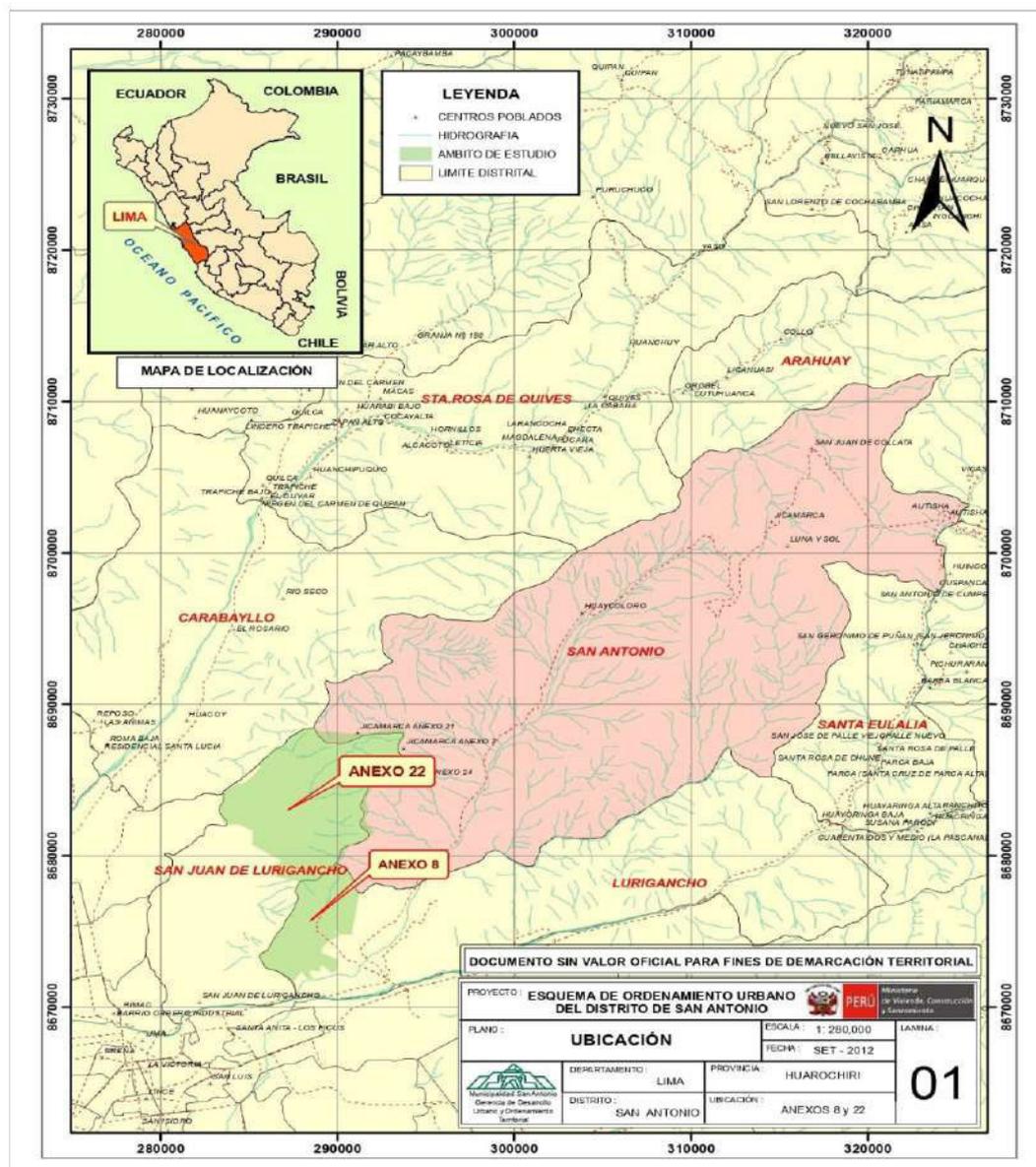
En la Comunidad Campesina Jicamarca en su parte baja o costa se encuentra el Anexo 22 como el área más urbana y poblada y éste tiene 39 Sectores, uno de los cuales es “Sector El Cercado” que es donde se desarrolla esta actividad. Con respecto a las acciones realizadas en el Anexo 22 que involucran su territorio, este cuenta con un Esquema de Ordenamiento Urbano elaborado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) el año 2012 el cual consta del informe técnico, planos y diversos mapas temáticos (ver Figura 2), Esquema de Ordenamiento Urbano de los Anexos 22 y 8 - Jicamarca del distrito de San Antonio en enero 2015, una Zonificación y Vías propuesto en el Esquema de Ordenamiento Urbano para el Anexo 8 y Anexo 22 del Distrito de San Antonio con ordenanza aprobada en diciembre 2015 por la Municipalidad Provincial de Huarochirí y Plan Vial para el Anexo 22 el 2016.

En la Partida de la Comunidad Campesina Jicamarca se menciona como nace legalmente el Anexo 22, área cedida en el año 1985 y con aclaratoria en 1986. El Sector El Cercado, es uno de los sectores más consolidados de todo el Anexo 22 y es una zona con viviendas consolidadas en su mayoría de material noble, vías asfaltadas al 75% y veredas de concreto al 25%, cuenta con equipamiento urbano (salud, educación, áreas verdes, servicios comunales, iglesia, etc.), una vía periurbana I (Avenida Inca Pachacutec) y áreas de comercio, con respecto a la movilidad, existe diversas líneas de transporte, en referencia a servicios básicos, no cuenta con servicios de agua y desagüe al 100 %, pero después de su

formalización las tareas se intensificaron y desde 2021 se lleva a cabo un Proyecto a cargo del Programa de Agua Segura para Lima y Callao (PASLC) del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y si cuenta con servicio de electrificación y red de iluminación pública.

**Figura 2**

*Plano de Ubicación y Localización del Anexo 22*



*Nota.* Tomado del Proyecto Esquema de Ordenamiento Urbano del Distrito de San Antonio (lamina 01) por Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), 2012.

## 2.2 Bases Normativas

Se llevó a cabo el Proceso de Formalización Integral en Las Praderas de Jicamarca Sector El Cercado del Anexo 22, aplicándose el siguiente marco legal:

En lo referente al Decreto Supremo 013-99-MTC y su modificatoria, mencionaremos los artículos 4, 6, 7, y 14 cuyo texto señala:

### Artículo 4.- Definición de Posesión Informal

Para efectos del presente reglamento, se consideran Posesiones Informales a los denominados asentamientos humanos, pueblos jóvenes, programas municipales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales y otras posesiones informales que determine COFOPRI mediante directiva, siempre que reúnan las siguientes características:

- a) Estar constituidas por agrupaciones de personas o familias cualquiera que fuera la denominación que hubieran adoptado, que hayan entrado en posesión al 31 de diciembre del 2001.
- b) Haber destinado los terrenos ocupados, principalmente a fines de vivienda y actividad comercial o similar, sobre los cuales se ejerza posesión individual;
- c) Ejercer posesión que no se encuentre amparada en la titularidad del derecho de propiedad sobre los lotes poseídos, o que cuenten con documentos que no acrediten fehacientemente dicha propiedad, o que no reúnan las condiciones para acreditar la adquisición de dicho derecho; y,
- d) Tratándose de lotes destinados a vivienda, ejercer la posesión en una extensión no mayor a trescientos (300) metros cuadrados cada uno.

En las Posesiones Informales donde existan lotes destinados a vivienda con áreas mayores a trescientos (300) metros cuadrados, el área en exceso será transferido a título oneroso, a valor arancelario urbano establecido por el Consejo Nacional de

Tasaciones y de acuerdo con el procedimiento establecido en el Capítulo VII del Título IV del presente reglamento, salvo que los ocupantes acepten la división del lote y los predios resultantes sean titulados a poseedores que reúnan los demás requisitos dispuestos en este reglamento. Excepcionalmente, COFOPRI podrá formalizar lotes de mayor extensión, cuando la posesión de dichos lotes constituya usos y costumbres de la localidad, que la Posesión Informal haya sido objeto de titulación o transferencia por las entidades competentes con anterioridad a COFOPRI o criterios similares que serán señalados en las resoluciones en las que se aprueben los planos y trazado y lotización.

Tratándose de lotes ubicados en centros Poblados y Pueblos Tradicionales no será de aplicación lo dispuesto en el inciso d) ni lo establecido en el párrafo precedente. Mediante directivas podrá establecerse disposiciones excepcionales y especiales para este tipo de posesiones informales.

Artículo 6.- Etapas de la Formalización de la Propiedad de Posesiones Informales.

La Formalización de la Propiedad se desarrolla en dos procesos:

- a) Proceso 1: Formalización Integral.
- b) Proceso 2: Formalización Individual.

Previamente a la ejecución de los procesos mencionados, COFOPRI podrá ejecutar un diagnóstico de la informalidad, desarrollando las investigaciones, estudios, recopilación de información y organización de acervos documentarios necesarios, para identificar el número y la ubicación territorial de las Posesiones Informales de un área geográfica determinada y para definir los derechos y limitaciones que pudieran existir sobre ellas.

Los Manuales de los Procesos son aprobados mediante resolución de Gerencia General.

#### Artículo 7.- Proceso 1.

La Formalización de la Propiedad se inicia con el Proceso 1: Formalización Integral, mediante el cual COFOPRI realiza los estudios físicos y legales de los terrenos ocupados por las Posesiones Informales, con el fin de identificar los derechos que pudieran existir sobre ellos, las características físicas de la ocupación, ejecutar las acciones de saneamiento físico y legal, solicitar la inscripción de la titularidad del derecho de propiedad a su favor tratándose de terrenos a los que se refiere el Artículo 12 del Marco Legal, o, a favor de los propietarios privados que hubieran acordado transferir su propiedad a los poseedores o a COFOPRI.

#### Artículo 14.- Etapas del Proceso 1.

El Proceso de Formalización Integral está constituido por las siguientes etapas:

- a) Estudio e Informe Físico y Legal del terreno ocupado por la Posesión Informal.
- b) Acciones de Saneamiento Físico.
- c) Acciones de Saneamiento Legal.

Solicitud de la inscripción registral de la titularidad del derecho de propiedad a favor de COFOPRI, tratándose de terrenos estatales, fiscales o municipales ocupados por Posesiones Informales, cuando se haya regularizado el tracto sucesivo o amparado la prescripción adquisitiva de dominio, se haya culminado el proceso de expropiación o de reversión; o, cuando el propietario haya transferido el terreno a COFOPRI. Asimismo, gestionara las inscripciones registrales necesarias para viabilizar los acuerdos que arriben los propietarios y los integrantes de las Posesiones Informales.

" Durante la formalización integral se podrá realizar el levantamiento de información en campo, a fin de determinar la posesión u ocupación del predio matriz y lotes individuales, la existencia de documentos de propiedad y toda otra circunstancia relevante para la elaboración de los planos definitivos y del padrón de pobladores".

Las etapas y actos mencionados serán realizados por los órganos o responsables que designe la Gerencia de Titulación. (Ministerio de Transportes y Comunicaciones, 1999).

Ley N° 28685, “Ley que regula la declaración del abandono legal de las tierras de las Comunidades Campesinas de la Costa, ocupadas por asentamientos humanos y otras posesiones informales” (Congreso de la Republica, 2006).

Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos y señala:

Artículo 5.- Definiciones

A los efectos de lo dispuesto por la presente Ley, entiéndase por:

Posesiones Informales: A los denominados 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. (Congreso de la Republica, 2006).

Ley N° 29320, “Ley que modifica el Artículo 21° de La Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, acceso al suelo y dotación de Servicios Básicos” (Congreso de la Republica, 2009).

Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal” (Congreso de la Republica, 2010).

### 2.3 Saneamiento

Esta actividad es parte del proceso 1, básicamente son acciones legales y técnicas, donde se identificaron derechos de propietarios, su ubicación gráfica y se aplica la estrategia a sanear de todo el predio matriz, aquí también se realizaron acciones como la programación de inspecciones a campo, levantamiento topográfico, establecimientos de puntos geodésicos y verificación de lotes, elaboración de la cartografía y seguidamente se generó la solicitud de inscripción de nuestra posesión informal.

A su vez como Brigada se tuvo diversas actividades compartidas no solo entre nosotros, si no, interactuamos con otras áreas tales como Área técnica (OZLC), SUNARP, SBN, los coordinadores del proyecto, población beneficiada y representantes de la Municipalidad Provincial y Distrital.

El saneamiento físico legal de nuestra posesión informal inicia con el informe final del Diagnóstico, éste describe la localización de propiedades, análisis registral, áreas que afecta y acciones a realizar.

Con respecto a las propiedades privadas inscritas superpuestas gráficamente, fueron identificadas estas independizaciones:

- P.E. N° 11464662 denominada Sector El Pedregal, área independizada el 2002 de la Comunidad Campesina Jicamarca, pero esta área transferida ya pertenecía al estado en mérito al proceso de reversión en consecuencia su acto es nulo.
- P.E N° 11408965 predio denominado El Valle Sector 1, independizado el 2002 de la Comunidad Campesina Jicamarca.
- P.E. N° 11424217 primera de dominio de área 2,500 m<sup>2</sup> en 2002, se ubica dentro del perímetro de nuestra área a sanear, dada esa particularidad, se excluyó esa área para los planos finales perimétrico y de lotización.

- P.E N° 12373225 predio denominado La Chancadora con área de 200 has. Independizado el 2006 de la Comunidad Campesina Jicamarca.
- P.E. N° 11416108 denominado Sector Las Lomas Quebrada Canto Grande, área inscrita 2'470,001100.0 m2 el 2002.

Se precisa que hay polígonos inscritos que fueron declarados ineficaces y/o nulos de pleno derecho por ser trasferencias hechas por la Comunidad Campesina Jicamarca cuando ya no tenía derecho sobre área revertida al Estado (Ley 29320).

En ese sentido del Diagnostico final (plano N° 10-163-COFOPRI-2018-OZLC) se hacen las acciones para delimitar el perimétrico para el saneamiento, teniéndose las siguientes superposiciones:

- Superposición al 100 % con Propiedad Estatal, Área Revertida al Estado T. A. 14403 de fecha 25 de enero de 1982, inscrita en la Ficha 330124 y su continuación en la P.E. N° 42963704, se independizará.
- Superposición al 99.76 % con Comunidad Campesina Jicamarca inscrita en la PE. 11049870, se debe desmembrar de Comunidad Campesina.
- Superposición de 0.74 % con Propiedad Privada Predio denominado El Valle Sector 1 inscrito en la P.E. 11408965, tiene duplicidad registral y es menos antigua que área revertida al Estado, se debe cerrar partida.
- Superposición con Vía Periurbana I con 9.39 %, se coordinó con I.M.P (Instituto Metropolitano de Planificación), pero posesión informal tiene mayor antigüedad, procede formalizar pero que se respete su sección vial.
- Superposición con Derechos Mineros Concesión Minera vigente "Inversiones Buenaventura S.A." cuyo titular es S.M.R.L. VILCANOTA en 0.007 % , no se verifico ninguna actividad minera y se ofició a INGEMMET.

Nuestro ámbito de trabajo (Sector El Cercado) se encontraba superpuesto por varios polígonos, sustancialmente con 2 predios Matrices: La Comunidad Campesina Jicamarca (inscrita en la Partida N° 11049870 en 1971) y Área Revertida a favor del Estado (inscrita en la Partida N° 42963704).

Es preciso mencionar que desde 1926 ya estaba inscrito el Fundo Pampas de Canto Grande que posteriormente migro a la partida N° 07023689, ese polígono gráficamente superponía con la Comunidad Campesina siendo está inscrita por orden judicial posterior al Fundo, es decir se generó una duplicidad registral, es así que dicho Fundo tuvo un proceso judicial por Reivindicación de Tierras, Nulidad de Contratos e Indemnización por Daños y Perjuicios en 1962 que le plantea la Comunidad Campesina Jicamarca, posteriormente la Comunidad Campesina pierde y se da la sentencia confirmándose el 26 de marzo de 1962, se declaró infundado, concluyendo que la Comunidad Campesina Jicamarca ya no tiene derecho sobre esa área que reclamaba suya.

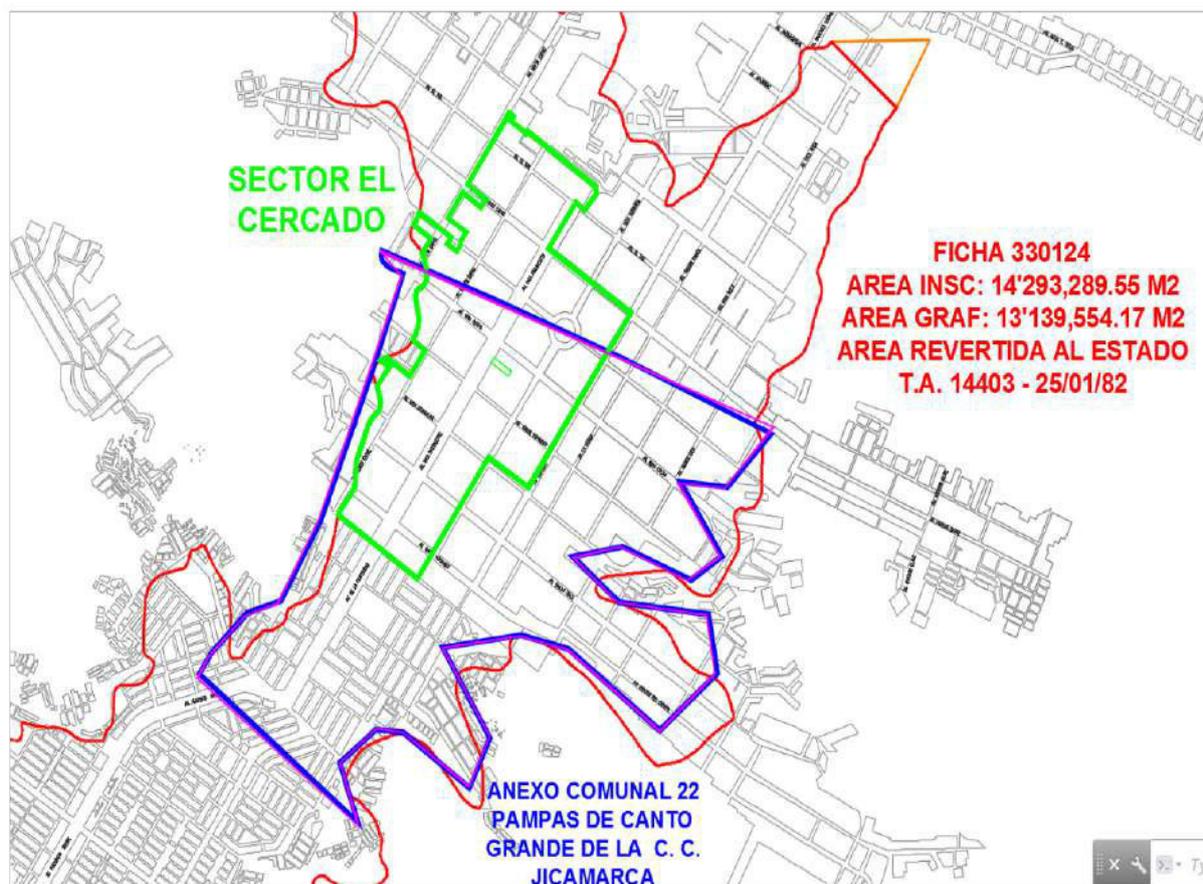
Por otro lado, el Área Revertida al Estado se da en el proceso de la Reforma Agraria lográndose independizar esta área del Fundo Pampas de Canto Grande en sentencia en enero de 1975, luego se confirma en el mismo año por el Tribunal Agrario (11-11-1975) y mediante oficio por la Dirección de Bienes Nacionales el 13-01-1982, con Título Archivado 14403 de fecha 25-01-82, inscrito en la Ficha N° 330124 del Registro de Predios de Lima, migrada posteriormente a la Partida N° 42963704, quedando un área estatal mayormente superpuesta con nuestro ámbito a sanear. (ver Figura 3).

En ese entorno histórico y de antecedentes registrales, se concluye que la Comunidad Campesina Jicamarca ya había perdido los derechos sobre ese ámbito en 1962 con el Fundo Pampas de Canto Grande, y a su vez el Fundo había perdido área con la Reversión a favor del Estado.

Finalmente, la estrategia de Sancamiento de Las Praderas de Jicamarca Sector El Cercado del Anexo 22 se basa en la independización del Área Revertida al Estado, es decir, se independizó de la Partida N° 42963704 (elaborándose posteriormente un plano de independización como parte de la cartografía de la formalización), es decir, se trabajó en un ámbito estatal y no comunal.

### Figura 3

*Superposición de Propiedad del Estado (Ficha 330124) con Nuestra Posesión Informal*



Con respecto a la posesión, en la Partida N° 11049870 perteneciente a la Comunidad Campesina Jicamarca se menciona como inicia el Anexo 22 cuando dicha Comunidad Campesina da en uso y usufructo una extensión de más 300 has a favor de ellos (denominándose Usufructo Anexo 22 Pampas de Canto Grande) sin límite de tiempo y

gratuito vía escritura pública en 1985, aclaratoria en enero de 1986 y extendiéndose ante notario público con título N° 2893 de fecha 11-02-1986, cabe señalar que el llamado Anexo 22 tenía como núcleo al “Sector El Cercado” y que al pasar los años se crearon 39 Sectores dentro del Anexo 22, el principal de estos es el “Sector El Cercado”. Es oportuno indicar que existía posesión según manifestaciones de pobladores mucho antes del 86 y existen autovaluos de la Municipalidad de San Antonio emitidos desde 1994, sumado a esto este sector ya tenía formación como persona jurídica. La Norma establece (D.S. 013-99-MTC, Ley N° 28687 y Ley N° 29320) que las posesiones de terrenos deben darse antes del 22 de marzo de 1996 y su modificatoria menciona al 31 de diciembre de 2001 y posteriormente se amplía al 31 de diciembre de 2004, la normativa es clara nuestro sector es una posesión informal, denominado Asentamiento Humano y cumple con los requisitos de posesión para fines de vivienda, sumado a esto la Municipalidad Provincial emiten resolución por ampliación de plano lotización en abril de 1997. Con estos antecedentes COFOPRI determina bajo la ley y su criterio que la posesión integral es desde 1997 y posesión individual de 1999.

Como parte de la normativa se exigía un Informe de Estimación del Riesgo de Desastres por parte de la Municipalidad de San Antonio, es así que COFOPRI mediante oficio lo solicita, se presentó el informe N° 001 - 2017-MDSA y posterior COFOPRI pide su aclaración entregándose finalmente en 2018. Dicho informe determinó peligros, amenazas y su riesgo. El especialista desarrolla su trabajo de campo y gabinete usando información gráfica, documentaria y levantada in situ en coordinación con La Brigada. Se determinó que no se encuentra en la parte alta de la Quebrada Canto Grande, por lo tanto no presenta peligros asociados a caídas de piedras y de flujos de detritos de gran magnitud, es más, dicho sector se asienta sobre terreno de topografía semiplana y recomienda continuar con el proceso de formalización.

Se aclara que en etapa de Saneamiento era sabido el conflicto de límites de jurisdicción y se inscribió el sector (planos PIND, PP y PTL) dentro de San Juan de Lurigancho. Posteriormente a la inscripción de nuestra matriz a nombre de COFOPRI a pedido del sustento legal de La Brigada y COFOPRI (Primera Disposición Final del D.S. N° 013-99-MTC) se solicita rectificación de la jurisdicción de acuerdo al Reglamento General de los Registros Públicos y es así, que fue ordenado al registrador por IV Sala del Tribunal Registral de Lima se inscriba en la misma Partida N° P02261114 las dos jurisdicciones el 22 de noviembre de 2018.

Es preciso señalar que inmediatamente terminado el proceso 1 se inicia el proceso 2 (formalización individual), el cual no se desarrolla en el presente trabajo.

Como parte de trabajos de campo se llevó a cabo el levantamiento topográfico y trabajo geodésico, luego la verificación e inspección de lotes y la producción cartográfica. Esta actividad se desarrolla en más detalle en el ítem denominado Proceso Técnico.

#### **2.4 Proceso Técnico**

Estas actividades son parte de las acciones del Saneamiento Físico contemplado en el Decreto Supremo 013-99-MTC, Guía de edición para la cartografía (Sub Dirección de Cartografía), Lineamientos de la Dirección de Formalización Integral y demás normativa ya mencionada, en tal sentido desarrollaré en forma secuencial lo correspondiente a mis funciones en lo técnico gráfico:

- Identificados los derechos de propiedades y con las superposiciones finales en el Diagnostico de propiedades del plano N° 10-163-COFOPRI-2018-OZLC y establecida la estrategia de saneamiento y difusión se tiene el área apta para trabajar.
- Se coordinó con el Área Técnica y Área de Geodesia de COFOPRI, el trabajo de la Brigada de Geodesia tuvo por objetivo la monumentación y toma de puntos de control

terrestre de orden C, de acuerdo a criterios técnicos con respecto al ámbito de nuestra posesión informal; se tomaron 14 puntos de acuerdo al relieve, área y forma de nuestro sector matriz:

SAN 3 – SAN 4

SAN 5 – SAN 6

SAN 7 – SAN 8

SAN 9 – SAN 10

SAN 11 – SAN 12

SAN 13 – SAN 14

SAN 15 – SAN 16

Se precisa, que los puntos SAN12 y SAN 13 son los considerados en el área de dibujo para la edición de los planos de independización, perimétricos y lotización en Datum WGS84.

- Seguidamente se programó el Levantamiento Topográfico con su brigada respectiva, tanto geodesia y topografía fueron realizados entre junio y julio del 2017, todos los equipos usados son instrumentos calibrados y dentro de los estándares oficiales.
- La información gráfica recibida de topografía y geodesia esta georeferenciada en el Datum WGS84 en gabinete para ser usada en la edición de la cartografía e informes técnicos. El técnico de la Brigada valida en campo la geodesia y topografía.
- Se coordinó con la Brigada de Verificación de COFOPRI (conformada por técnicos verificadores y sus asistentes), Municipalidad de San Antonio y dirigencia, las visitas técnicas lote por lote, donde se realiza las mediciones manualmente y se elabora su plano de cada lote, esto se plasmó en un informe de verificación para el técnico de saneamiento y los editores.

- Con la información gráfica ya georeferenciada de la topografía-geodesia y con la verificación de los lotes (brigada de verificación), los editores revisan y validan usando softwares como AUTOCAD y ARC GIS, de encontrar observaciones se va a campo en temas puntuales como por ejemplo, diferencias entre una medida de topografía (gráfica) vs la verificación (física) de un lote, para el presente caso se realizó esto.
- Usando como herramienta el AUTOCAD a continuación se elabora una primera edición del Perimétrico. (ver Figura 4).

**Figura 4**

*Perímetro Preliminar*



- Seguidamente se elabora la pre-edición de Independización y Lotización de nuestro sector.
- Con las ediciones preliminares mencionadas líneas arriba (perímetro y lotización), se programó una nueva inspección a campo para resolver alguna discrepancia en medidas y forma de lotes y la forma del perímetro matriz, también se verifica los usos de cada

predio como comunal, otros fines, educación, comisarias, áreas verdes, plazas, iglesias, centros de salud entre otros, indispensable para el Cuadro de Áreas de la lotización final, basado en los Lineamientos Técnicos sobre información que se debe consignar en los cuadros de áreas de los planos de Trazado y Lotización (elaborado por la Dirección de Formalización Integral-2013), además se identifican los lotes vacíos, lotes comerciales, lotes mayores a 300 m<sup>2</sup>, lotes menores a 40 m<sup>2</sup>, lotes donde se realice alguna actividad que atente contra la salubridad o no tenga condiciones de seguridad (ver Tabla 1) y lotes denominados de área reservada (91 lotes) que se designaron por la Oficina Zonal de COFOPRI (criterio unilateral) debido a sus inspecciones y son aquellos lotes vacíos, lotes cercados sin posesión efectiva, lotes abandonados y lotes que resultaron recortados por estar en el límite de Área Revertida al Estado ( Partida N° 42963704) y Privada.

Paralelamente en esta actividad se hace la toma de un panel fotográfico de vías y reconocer colindantes de cada lote (frente, derecha, izquierda fondo) información necesaria para la Base de Datos y que a su vez servirá para la elaboración del expediente de valores arancelarios, descrito más adelante.

- Cabe mencionar que en el proceso de elaboración de la cartografía de formalización se usó softwares como el AUTOCAD (en el diseño de los planos), GOOGLE EARTH y ARC GIS (en la georeferenciación y el diagnóstico, para visualizar bases gráficas de diferentes entidades), así como el uso de geoplataformas de instituciones públicas como visores de mapas temáticos, tales como: SIGDA, GEOLLECTA, GEOCATMIN, SIGRID, principalmente.

**Tabla 1***Cuadro Resultante del Plano de Trazado y Lotización (PTL)*

<b>Lotes</b>	<b>Numero de Lotes</b>	<b>%</b>
<b>Total de lotes suspendidos (*)</b>	9	0.78
<b>Total de lotes a formalizar</b>	1,146	99.22
<b>Total</b>	1,155	100.00

*Nota.* Los 9 lotes suspendidos (\*), que según describe el Plano de Trazado y Lotización, son con área menor a 40.00 m<sup>2</sup> y uno que no cumple condición de habitabilidad, son los siguientes:

- Mz. "Z" Lotes 12D-4 y 12D-5
- Mz. "G" Lote 14R
- Mz. "AM" Lote 7L
- Mz. "X" Lote 1E
- Mz. "E" Lotes 7A-3 y 3B
- Mz. "B" Lote 1G
- Asimismo, lote 1 de la Mz. "AÑ" por no cumplir con las condiciones mínimas de seguridad (poste de luz dentro de lote).

Tanto condiciones de habitabilidad y seguridad está contemplado en el D.S 013-1999-MTC.

- Estos planos de formalización fueron elaborados en base a una Guía de Trabajo para la Elaboración de Planos por la Sub Dirección Cartografía (Dirección de Catastro) de COFOPRI y con el sistema INDICE GRAFICO 2000.arx y su extensión COFOPRI2000.VLX, además una cartilla que contiene las capas de los planos, como: nombre del layer, objeto, estilo, tamaño, escala y color.

Con respecto al Índice Gráfico este contiene los siguientes comandos en AutoCAD que generan cuadros y datos solo para uso del plano perímetro y lotización:

- CAM: Dibuja el cuadro de área de manzanas seleccionadas.
- CGDA: Dibuja el cuadro general de distribución de áreas.
- CRM: Dibuja el cuadro resumen de áreas por manzanas
- PPIND: Dibuja el cuadro técnico y contiene número vértices, ángulos y distancia de lados.

Los comandos CAM, CGDA y CRM generan cuadros pertenecientes al plano de trazado y lotización (PTL) y el comando PPIND es de uso para el plano perimétrico (PP).

- Luego, teniendo en cuenta la guía, la cartilla y criterios de edición, como: evitar superposiciones gráficas, evitar vértices innecesarios y delimitar la forma del perímetro matriz de acuerdo a los elementos viales o geográficos, es así que la gráfica dio resultado un perímetro y área definitiva, se obtuvo la siguiente información:

- Área = 1'222,082.66 m<sup>2</sup>
- Perímetro = 6,232.15 ml.
- 30 Manzanas y 1,155 Lotes

Cabe señalar que el plano perimétrico (PP) contiene información como los puntos geodésicos (orden c), norte, coordenadas, plano de ubicación, tabla de datos técnicos (vértices, ángulos, distancias y coordenadas UTM) y los colindantes inscritos y no inscritos, este plano define el límite.

Es importante aclarar que este plano (PP) tiene un perímetro interno y externo, debido a la propiedad inscrita en la P.E. N° 11424217 (2,500 m<sup>2</sup>) del Registro de Predios de Lima, dentro de nuestro sector a formalizar, detectada en la etapa de diagnóstico, es así que se excluye esta área del plano perimétrico final, previamente se le notificó para cualquier rectificación.

- El plano de trazado y lotización (PTL) representa la distribución urbana donde se ubican y definen los usos y áreas de lotes de viviendas, equipamientos, comercios y los de reserva (ver Tabla 2 y Tabla 3). También se visualiza área de circulación y área útil, dio como resultado 1,155 lotes y 30 manzanas, además contiene elementos como: norte, coordenadas, plano de ubicación, secciones viales, nombre de vías, colindantes, cuadro de áreas por manzana, cuadro resumen por manzana y cuadro general de distribución de áreas.

En este plano se usó nomenclatura (número de lote y manzana) en base a un previo plano visado por la Municipalidad de San Antonio y se informó a la población.

Con respecto a los lotes de equipamiento (18 lotes) estos ya tenían un uso definido y se constató en campo, siendo finalmente adjudicados a diferentes instituciones públicas y privadas. (ver Tabla 4).

**Tabla 2**

*Resultante del Cuadro de Áreas del PTL, por Tipo de Lote*

<b>Tipo de lotes</b>	<b>Cantidad</b>
<b>Lotes de vivienda</b>	753
<b>Lotes de comercio</b>	293
<b>Lotes de equipamiento</b>	18
<b>Lotes área reservada</b>	91
<b>Total</b>	1,155

*Nota.* Elaborado por la Brigada de Saneamiento

**Tabla 3***Resultante del Cuadro General de Areas del PTL (Lotes de Equipamiento Urbano)*

<b>Tipo de equipamiento</b>	<b>Cantidad</b>
<b>Servicio de salud</b>	1
<b>Servicio de electrificación</b>	1
<b>Servicio comunales</b>	4
<b>Iglesia</b>	1
<b>Educación</b>	2
<b>Equipamiento urbano vendible</b>	5
<b>Área verde</b>	1
<b>Parque</b>	3
<b>Total</b>	18

*Nota.* Elaborado por la Brigada de Saneamiento**Tabla 4***Cuadro Resultante de Lotes de Equipamiento Adjudicados*

<b>Equipamiento adjudicado a entidades</b>	<b>Entidad</b>
<b>Hospital</b>	MINSA
<b>Comisaria</b>	MININTER
<b>Bomberos</b>	MININTER
<b>Iglesia</b>	Diócesis de Lima
<b>Colegio e Instituto Publico</b>	MINEDU
<b>Mercados Públicos</b>	Asociación de comerciantes
<b>Área verde</b>	Municipalidad
<b>Parque</b>	Municipalidad

*Nota.* Elaborado por la Brigada de Saneamiento

- El plano de independización (PIND) representa la acción de desmembrarse del Área Revertida al Estado (área inscrita de 14'293,289.55 m<sup>2</sup>) con respecto a nuestra área de estudio, que es área a independizar y se grafica con un plano perimétrico que detalla la localización y datos registrales del polígono matriz y el a independizar, así como la base legal.
- Tanto los planos de consulta (PC), independización (PIND), perímetro (PP) y trazado y lotización (PTL) se graficaron en Datum WGS84 y PSAD56.
- Seguidamente se publica el PTL ante cualquier modificación u observación para evitar contingencias en el local municipal, superado esto continuó el proceso previa acta.
- La numeración de los planos oficiales se basa en la Guía para la Elaboración de Planos, esta nomenclatura de plano de independización, perimétrico y lotización, es la siguiente:
  - PIND-0273-COFOPRI-2018-OZLC-PSAD56
  - PIND-0273-COFOPRI-2018-OZLC-WGS84
  - PP-0274-COFOPRI-2018-OZLC-PSAD56
  - PP-0274-COFOPRI-2018-OZLC-WGS84
  - PTL-0261-COFOPRI-2018-OZLC-PSAD56 (01-2)
  - PTL-0261-COFOPRI-2018-OZLC-PSAD56 (02-2)
  - PTL-0261-COFOPRI-2018-OZLC-WGS84 (01-2) (ver Anexo D)
  - PTL-0261-COFOPRI-2018-OZLC-WGS84 (02-2) (ver Anexo E)

En el caso del trazado y lotización (PTL) es un solo plano, pero por un tema de dimensiones y con las consultas de área técnica, se optó por rotarlo con un diseño en 2 láminas, denominadas (01-2) y (02-2).

Estos planos como productos finales obran en el Sistema de Administración de Planos (SAP) de la plataforma Catastro Virtual COFOPRI (CVC) para salvaguardar la información producida y ser revisados, se necesita un usuario y contraseña, esta función

la ejecuta el técnico o el editor, allí además se ingresó información como: nombre del archivo (nomenclatura del plano), técnicos responsables, legales responsables, editores responsables, fecha de inscripción, tipo de resolución, sistema de proyección y Datum (WGS84-PSAD56), entre otros.

- Es necesario mencionar que los planos de pre diagnóstico se produjeron en 2016 y los planos de diagnóstico de propiedades en finales del 2017 y 2018 estos también están en el sistema de planos (SAP) como los planos consultas. Por otro lado, los planos consulta (PC) son una suerte de mayor perímetro y son tentativos, se derivan a diferentes entidades públicas y privadas con el fin de buscar evidencia grafica de superposiciones, en etapa de Diagnostico.
- Los planos finales se enviaron al área técnica de COFOPRI para su revisión y observaciones. Luego, se levantó las observaciones.
- Terminada la etapa gráfica, se generó la Base de Datos (DBF) usando como referencia el plano de trazado y lotización oficial (PTL-0261-COFOPRI-2018-OZLC-WGS84) y son datos tipo textos estructurados, con detalles y se almacenan. Utilizando el programa AUTOCAD se carga a la librería el INDICE GRAFICO 2000.arx donde solo se usó los siguientes comandos, el IG (genera información de medidas y colindancias en una tabla de extensión DBF) y NC (asigna nombre de calles a los segmentos de manzana); esta base consta de información para el Registro de Predios Urbano y generó data como:
  - Nombre de manzana
  - Número de lote
  - Número de lados de cada lote
  - Área de lote
  - Medidas de colindancia por lote (frente, derecha, izquierda, fondo)
  - Código de uso de cada lote

- Tipo de manzana
- Nombre de Colindancia (frente, derecha, izquierda, fondo)

En esta etapa, es necesario un control de cada ítem, así se revisó la base exportándola de DBF a Excel (XLS) para una mejor lectura y se trabajó con el respaldo del plano de lotización inscrito, ambas laminas (PTL-0261-COFOPRI-2018-OZLC-WGS84), verificando datos en blanco o faltantes que produjo el INDICE GRAFICO 2000.arx con el propósito de rectificarlo.

Se precisa, que este sistema de índice gráfico solo funciona en Windows 2000.

- Revisada la Base de Datos, ésta se ingresó al Sistema de Administración de las Bases de COFOPRI, se necesitó usuario y contraseña para cargar la base final en DBF. Esta función la realiza el técnico o el editor que tenga el acceso.
- Aquí inicia el Saneamiento del Predio Matriz donde el plano de independización (PIND) es el acto registral y se elabora los oficios y resoluciones que contempla fecha de posesión y el plano. Esto es un acto administrativo-legal.
- Con los planos se elaboró las memorias descriptiva del plano de independización y perimétrico (solo los de Datum WGS84), pasado los filtros de COFOPRI, como DFINT y la OZLC.
- Los planos PP, PIND y PTL, se aprobaron con resolución jefatural por COFOPRI a nombre del Jefe Zonal de la OZLC de esa época.
- Seguidamente se elabora el Expediente para la Inscripción ante SUNARP conteniendo los planos PIND, PP, PTL, resolución de los planos, solicitud de inscripción, oficio a municipalidad sobre el saneamiento, las memorias descriptivas y la Base de datos.
- Registros Públicos emite esquila de observación; subsanado esto, luego se continuo el mismo proceso de envió documentario y se da seguimiento.

- Finalmente, con oficios y resoluciones que dan validez, los planos se inscribieron el 11 de junio de 2018 ante SUNARP a nombre de COFOPRI en la Partida P02261114 y se denominó Las Praderas de Jicamarca Sector El Cercado del Anexo 22. Como se explicó anteriormente, posterior a esta inscripción por orden de la IV Sala del Tribunal Registral se rectifica la jurisdicción a San Juan de Lurigancho y San Antonio según resolución SUNARP el 31-10-2018 y se inscribe el 22-11-2018, es decir, los planos actualizados cuentan con doble jurisdicción hasta la fecha de hoy y se cargaron al SAP (COFOPRI-CVC).
- En Julio de 2018 se elaboró el Expediente Técnico por parte de la Brigada para Valuación Reglamentaria Arancelaria para los valores de bienes acompañado de un documento (oficio) de la Oficina Zonal (OZLC) dirigido a la Dirección General de Políticas y Regulación de Vivienda y Urbanismo - DGPRVU, con cargo de recepción dirigido a la Dirección de Catastro para su seguimiento, este documento es parte del Expediente Integral final, contiene lo siguiente :
  - Solicitud
  - Plano de Ubicación
  - Plano de Manzaneo
  - Plano de Vistas fotográficas
  - Vistas fotográficas
  - Ficha información técnica para la Dirección Nacional de Urbanismo (ver figura 5)
  - Plano lotización inscrito (PTL-0261-COFOPRI-2018-OZLC-WGS84), archivo digital

Los planos (DWG) que se adjuntaron se escaló a un tamaño A3 debido a la dimensión particular del área de nuestro sector formalizado, es a criterio técnico, esta información señala la localización del predio matriz, servicios básicos, rango de áreas de lotes,

materiales de los lotes, zonas de peligro, números de manzanas, nombre de vías, características de las vías (asfaltado, afirmado o tierra) y las fotografías.

**Figura 5**

*Ficha Técnica Dirigida a la Dirección Nacional de Urbanismo*

COFOPRI		FICHA DE INFORMACIÓN TÉCNICA PARA LA DIRECCIÓN NACIONAL DE URBANISMO										
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO		ASENTAMIENTO HUMANO LAS PRADERAS DE JICAMARCA SECTOR EL CERCADO DEL ANEXO 22										
UBICACION GEOGRAFICA		DISTRITO: SAN ANTONIO / SAN JUAN DE LURIBANCHO PROVINCIA: HUARDOCHIRI / LIMA DEPARTAMENTO: LIMA										
1.- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	A.- CALZADA	ASFALTADA	ANCHO: 24.00m	25%	50%	75%	X	100%				
		AFIRMADO	ANCHO: 24.00m	25%	50%	75%		100%				
		TIERRA	ANCHO: 24.00m	25%	X	50%	75%		100%			
	A.- RED PUBLICA DE AGUA POTABLE	SI	NO	25%	-	50%	-	75%	-	100%	X	
	B.- RED PUBLICA DE DESAGUE	SI	NO	25%	-	50%	-	75%	-	100%	X	
	C.- RED PUBLICA DE ENERGIA ELECTRICA	SI	NO	25%	-	50%	-	75%	-	100%	X	
	AEREA	X	SUBTERRANEA	POSTES: CONCRETO	X	MADERA		METAL				
2.- CONEXIONES DOMICILIARIAS		A.- SERVICIO DE AGUA POTABLE		25%	-	50%	-	75%	-	100%	-	
		B.- SERVICIO DE DESAGUE		25%	-	50%	-	75%	-	100%	-	
		C.- SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA		25%	-	50%	-	75%	-	100%	X	
3.- AREA UTIL: 842,823.00 m2		4.- ADVANTA DIGITAL: SI								NO		
5.- VEREDAS	CONCRETO	SI	NO	ANCHO: 1.00m-3.50m	25%	X	50%	-	75%	-	100%	
	SARDINEL	SI	NO	ANCHO: ---	5%	-	50%	-	75%	-	100%	
6.- FACTORES	RANGO DE AREAS	HASTA 120.00 M2		304	36%							
		DE 120.00 M2 a 200.00 M2		285	34%							
		DE 200.00 M2 a 500.00 M2		204	24%							
		DE 500.00 M2 a MAS		202	24%							
	MATERIALES	TIP0 A		TECHOS	VIGUETERIA DE MADERA RUSTICA, CALAMINA METALICA, ESTERAS						0%	
				MURDOS	ADOBES, QUINCHA, ESTERAS							
TIP0 B			FUERTAS Y VENTANAS	MADERA RUSTICA								
			TECHOS	ALIGERADO HORIZONTAL DE CONCRETO ARMADO, VIGUETERIA DE MADERA FINA, CALAMINAS						100%		
				MURDOS	MURDOS DE LADRILLOS							
				FUERTAS Y VENTANAS	MADERA, FIERRO							
7.- PENDIENTES		HASTA 5%	X	DE 5% A 30%		DE 30% A MAS						
8.- INFLUENCIAS NEGATIVAS		ACEQUIA		CEMENTERIO		BASURALES		AEROPUERTO		HOSPITAL		
9.- ZONA EN PELIGRO DE:		INUNDACION								NO		
		DESPLAZAMIENTO								NO		
		EROSION PLUVIAL Y FLUVIAL								NO		
10.- OBSERVACIONES:												

### III. APORTES MÁS DESTACABLES A LA INSTITUCIÓN

- Establecer el correcto tracto sucesivo de todas las partidas matrices y otras propiedades dentro de la circunscripción de Las Praderas de Jicamarca Sector El Cercado del Anexo 22.
- La elaboración de los planos de diagnóstico de propiedades y los planos perimétricos, independización y lotización suman al archivo gráfico de la institución.
- Actualización de la base grafica de las instituciones.
- En Las Praderas de Jicamarca Sector El Cercado del Anexo 22 debido a la formalización integral, ha servido para impulsar la gestión sobre dotación de servicios básicos como agua y desagüe que carecían, mediante el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Beneficio tanto a COFOPRI al sumar cantidad de títulos inscritos, de acuerdo a sus objetivos como entidad estatal y cubrir la necesidad de la titulación a las familias de 1,155 lotes, abriendo una puerta a otros sectores del Anexo 22 que puedan acogerse a este tipo de proyectos en el futuro.
- Se logró mesas de diálogo para que se defina los límites de la jurisdicción entre San Antonio y Lima, tarea llevada a cabo por la Secretaria de Demarcación Territorial (SDOT-PCM).
- La Municipalidad de San Antonio mejoró su recaudación de impuesto predial a comparación de años atrás.

#### IV. CONCLUSIONES

- Las Praderas de Jicamarca Sector El Cercado del Anexo 22 es Asentamiento Humano, por cuanto su situación se encuentra contemplada en el Art. 5° de la Ley N° 28687 y reúne las características establecidas en el Reglamento de Formalización de la propiedad aprobado mediante D.S. N° 013-99-MTC y que hayan entrado en posesión hasta antes del 31-12-2004, norma hasta la inscripción de la matriz.
- El perímetro de Las Praderas de Jicamarca Sector El Cercado del Anexo 22, se superpone al 100 % con Área Revertida al Estado inscrita en la Ficha N° 330124 y su continuación en la P.E. N° 42963704; en 99.76 % con la Comunidad Campesina Jicamarca, inscrita en el Tomo 10 H fojas 515 y su continuación en la P.E. N° 11049870; con propiedad privada predio denominado El Valle Sector 1 en 0.74 %, inscrito en la P.E. N° 11408965.
- Respecto a superposición de 9.39 % con vía periurbana (I), se consideró a formalizar debido a la antigüedad de la posesión, respetando la sección vial.
- No se evidenció ningún tipo de explotación minera ante la superposición gráfica parcial con la Concesión Minera de 0.007 %, por lo tanto, se prosiguió con la formalización.
- Según informe de riesgo elaborado por la Municipalidad Distrital, dio favorable a formalizar.
- Se inscribió ante Registros Públicos Las Praderas de Jicamarca Sector El Cercado del Anexo 22 el 11 de junio de 2018 en la Partida P02261114 con sus planos perimétricos, lotización e independización resultando un área de 1'222,082.66 m<sup>2</sup>, y 1,155 lotes, posteriormente se inscribió el cambio de jurisdicción a Distrito San Antonio y San Juan de Lurigancho por orden del Tribunal Registral.

## V. RECOMENDACIONES

- Se recomienda que Gobiernos Locales o Regionales impulsen la formalización en su jurisdicción de acuerdo a las normativas vigentes, con un análisis registral, cartográfico y técnico.
- No alentar invasiones y normalizarlas por parte de las autoridades con fines no técnicos.
- Los Gobiernos Locales o Regionales implementen el Saneamiento Físico Legal dotando de un presupuesto especial para una gerencia o área destinada a la titulación.
- Los Municipios de acuerdo a la normativa deben solicitar la realización de convenios con COFOPRI para la formalización de propiedades informales en terreno estatal o para procesos de prescripción adquisitiva de dominio.

## VI. REFERENCIAS

Decreto Supremo N° 013-99-MTC. Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal a cargo de la COFOPRI. (05 de mayo de 1999).  
<https://faolex.fao.org/docs/pdf/per188900-2015.pdf>

Decreto Supremo N° 025-2007-VIVIENDA. Reglamento de Organizaciones y Funciones del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI. (27 de julio de 2007).  
<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-reglamento-de-organizacion-y-funciones-del-organism-decreto-supremo-n-025-2007-vivienda-90197-1/>

Ley N° 28685. Ley que regula la declaración del abandono legal de las tierras de las Comunidades Campesinas de la Costa, ocupadas por asentamientos humanos y otras posesiones informales. (24 de febrero de 2006).  
<https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/28685.pdf>

Ley N° 28687. Ley de Desarrollo y complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos. (22 de febrero de 2003).  
<https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/28687.pdf>

Ley N° 29320. Ley que modifica el artículo 21 de la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, acceso al suelo y dotación de Servicios Básicos. (10 de febrero de 2009).  
<https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/29320.pdf>

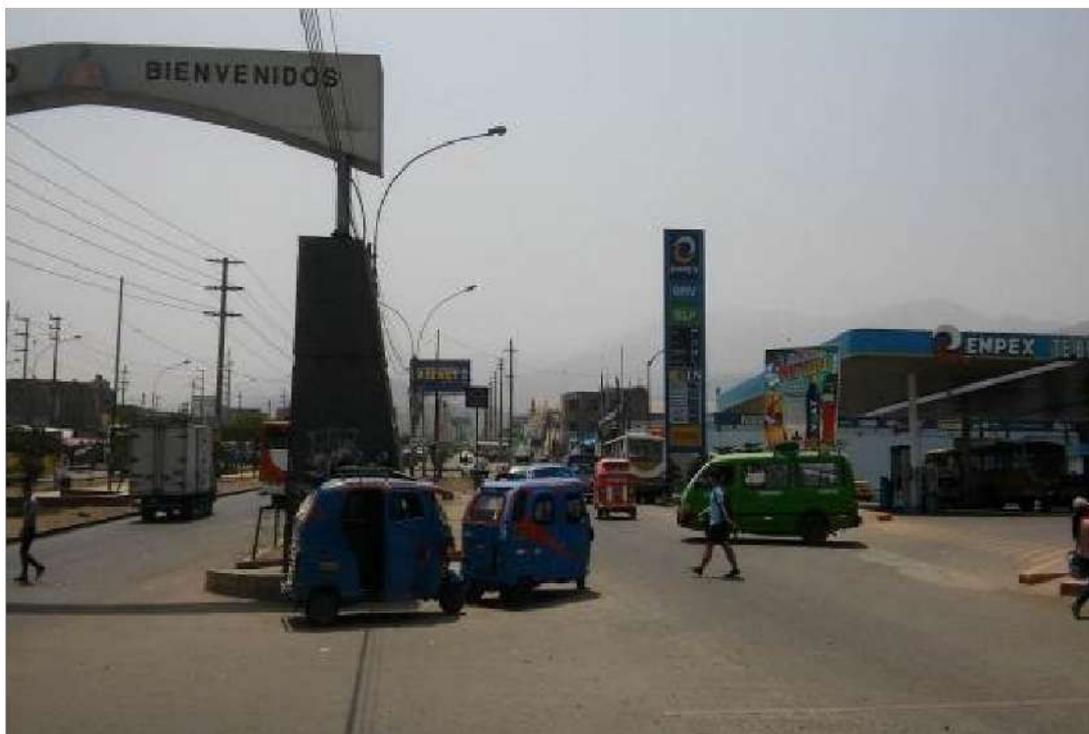
Ley N° 29618. Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal. (10 de noviembre de 2010).

<https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/29618.pdf>

## **VII. ANEXOS**

**Anexo A**

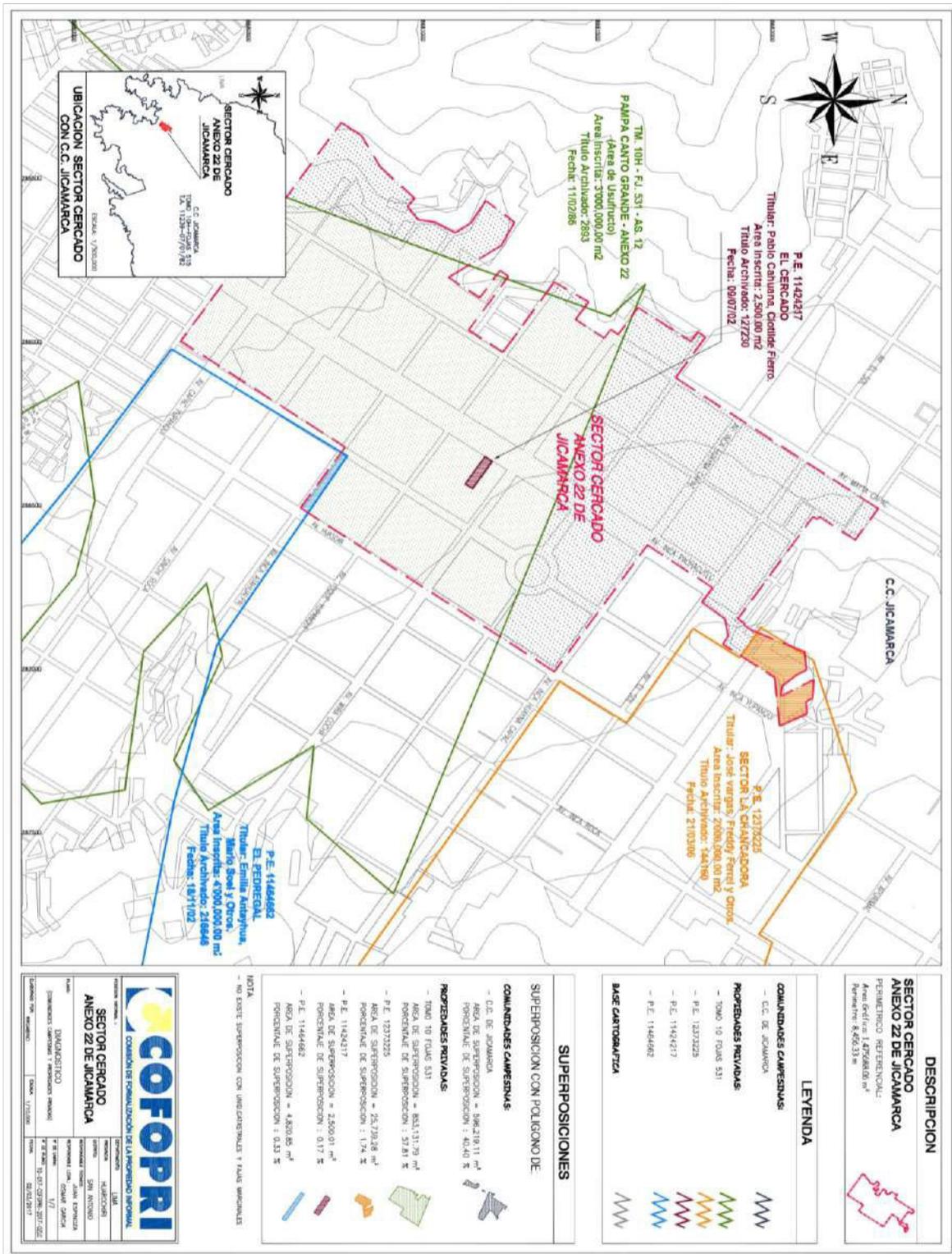
*Fotografías*





Anexo B

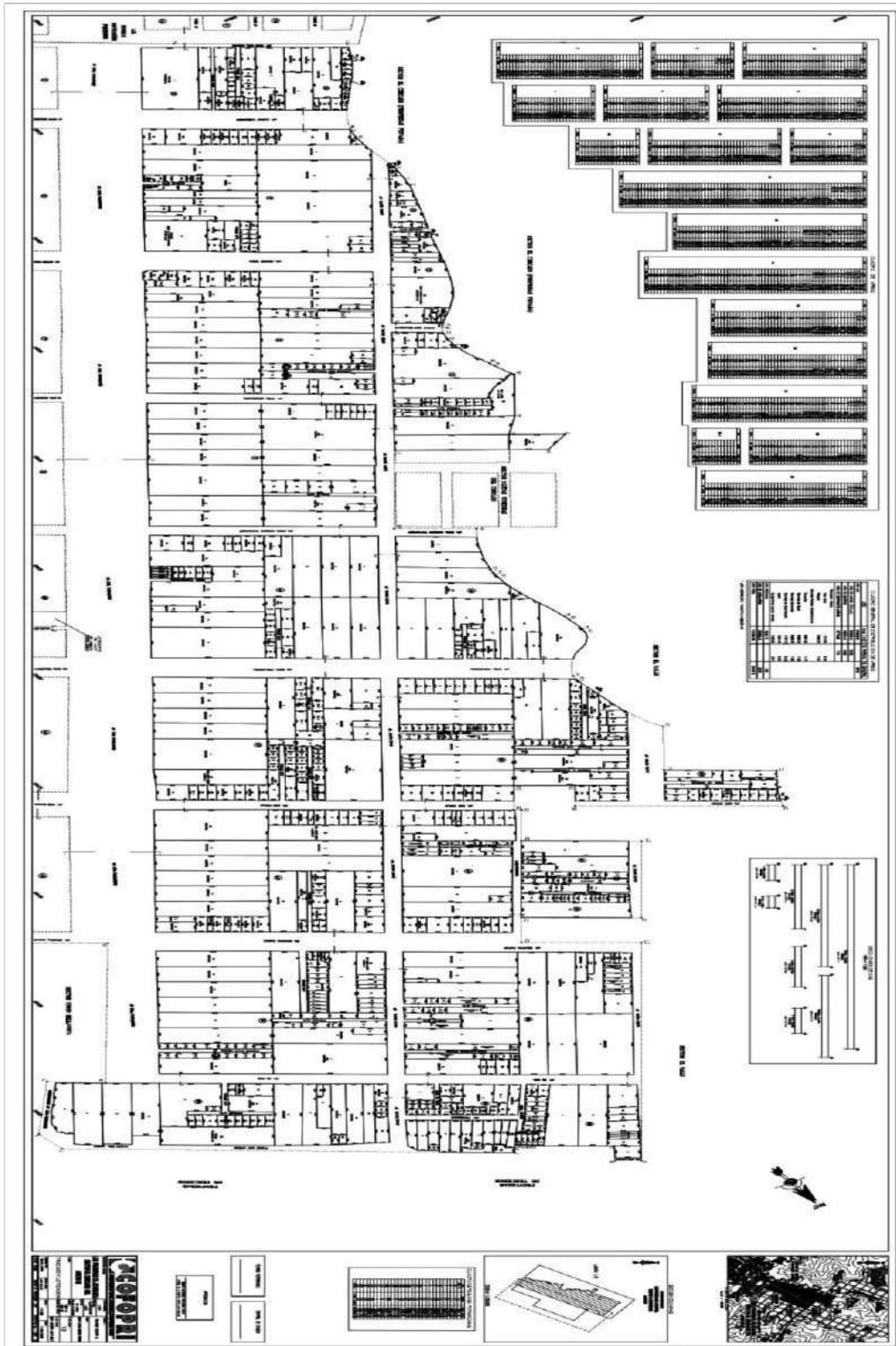
Plano de Diagnostico 2017 (lamina 1/7 Comunidades Campesinas y Propiedad Privada)





Anexo D

Plano de lotización (lamina 01 / 2)



Anexo E

Plano de lotización (lamina 02 / 2)

