



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



MEMORIA DEL II FORO PIURA EN MOVIMIENTO: “Saneamiento físico-legal urbano: retos y oportunidades para la formalización predial en el distrito de Piura”

1. PRESENTACIÓN

La Universidad Nacional de Piura (UNP), a través de la Facultad de Ingeniería Civil (FIC), realizó el II Foro “Piura en Movimiento”, denominado “Saneamiento físico legal urbano: retos y oportunidades para la formalización predial en el distrito de Piura”.

Asistieron autoridades universitarias, funcionarios de las entidades públicas con competencia en formalización predial, representantes de los colegios profesionales, delegaciones de las universidades de la región, docentes y estudiantes. Se buscó examinar, con las entidades que intervienen directamente en estos procesos, las dificultades que hoy retrasan el saneamiento físico legal y la formalización predial en el distrito y la provincia de Piura, y acordar mecanismos de trabajo conjunto que permitan superarlas.

1.1 DATOS GENERALES DEL EVENTO

A continuación, se presenta los datos generales del evento:

CONCEPTO	DETALLE
Denominación del evento	II Foro «Piura en Movimiento»
Tema	“Saneamiento físico legal urbano: retos y oportunidades para la formalización predial en el distrito de Piura”
Organizador	Facultad de Ingeniería Civil – Universidad Nacional de Piura
Fecha de realización	10 de julio de 2026
Lugar	Auditorio de la Facultad de Arquitectura de la UNP
Moderación	Ing. Mg. Enrique Segura Saavedra

2. ANTECEDENTES

El foro «Piura en Movimiento» nació como un espacio académico permanente de la Facultad de Ingeniería Civil. Su propósito es acercar la formación profesional y



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



la producción académica de la Facultad a los problemas técnicos y de gestión pública que enfrenta la región.

3. OBJETIVOS

3.1 OBJETIVO GENERAL

- Analizar los retos y las oportunidades del saneamiento físico legal y la formalización predial en el distrito y la provincia de Piura, desde la perspectiva conjunta de las entidades competentes, los colegios profesionales y la academia.

3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Conocer de primera fuente los procedimientos, las competencias y las limitaciones con que trabaja cada entidad interviniente.
- Precisar cuáles son las observaciones técnicas y legales que con mayor frecuencia retrasan la inscripción registral de los predios.
- Que las instituciones participantes acuerden mecanismos de articulación en los que la universidad intervenga como aliado del Estado.
- Definir el aporte concreto que puede brindar la FIC-UNP a través de las prácticas preprofesionales, la responsabilidad social universitaria y la investigación.

4. METODOLOGÍA Y DESARROLLO DEL EVENTO

El foro se instaló en el auditorio de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de Piura y el desarrollo comprendió dos momentos. En el primero expusieron los representantes de las entidades con competencia en la materia, con el encargo de presentar sus procedimientos, sus competencias y las dificultades que encuentran en el trabajo diario; la conducción de esta parte estuvo a cargo del Ing. Mg. Enrique Segura Saavedra. Concluidas las exposiciones, el panel técnico, integrado por los colegios profesionales y por las universidades de la región, comentó lo expuesto y formuló propuestas de mejora y de articulación interinstitucional.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



5. EXPOSICIONES DE LAS INSTITUCIONES PARTICIPANTES

Las exposiciones presentaron los procedimientos, competencias, dificultades y oportunidades vinculadas al saneamiento físico legal y la formalización predial, desde el ámbito de intervención de cada entidad.

5.1 INTEGRANTES DEL PANEL EXPOSITOR:

El panel expositor estuvo integrado por los siguientes representantes:

- Abog. Jusbie Leonarda Gonzales Navarro, Gerente Regional de Saneamiento Físico-Legal de la Propiedad Rural – PRORURAL.
- Arq. Franco Gabriel Alfaro Miranda, arquitecto de Formalización Integral de COFOPRI.
- Ing. Luz Elizabeth Flores Llacasahuanga, subgerente de Asentamientos Humanos, Saneamiento y Titulación de la Municipalidad Provincial de Piura.
- Abog. Mirtha Inés Córdova Maldonado, representante de la Zona Registral N.º I – Sede Piura de SUNARP.
- Ing. Federico Enrique Trelles García, representante de la Zona Registral N.º I – Sede Piura de SUNARP.

Las exposiciones fueron conducidas por el Ing. Mgtr. Enrique Segura Saavedra, quien orientó la dinámica de exposiciones.

6. RESUMEN DE LAS EXPOSICIONES

A continuación, se presenta un breve resumen de las exposiciones:

6.1 GERENCIA REGIONAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE LA PROPIEDAD RURAL Y ESTATAL - PRORURAL

La Abg. Jusbie Leonarda Gonzales Navarro abrió las exposiciones. Explicó el rol de PRORURAL en el saneamiento físico legal de la propiedad rural y estatal, la función que le fue transferida al Gobierno Regional de Piura en materia agraria y el trabajo de sus áreas de titulación, eriazos, rectificación y catastro, precisando en cada caso los procedimientos y las competencias que se activan en la intervención territorial.

Dedicó la parte final de su presentación a las políticas de inclusión. Indicó que una de las gestiones que la Gerencia viene impulsando con mayor énfasis es la igualdad de género en los procesos de saneamiento, a través de titulaciones masivas en zonas rurales, charlas informativas y de sensibilización, y asesoría conjunta con la SUNARP. Los resultados que se espera alcanzar son el incremento del número de



mujeres que acceden a la titulación de sus tierras y su participación en los comités y espacios donde se toman las decisiones.

6.2 ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI

El proceso de formalización de posesiones informales fue expuesto por el Arq. Franco Gabriel Alfaro Miranda. Comprende tres etapas: el diagnóstico técnico legal, el saneamiento físico legal y la formalización individual, cada una con actividades y plazos definidos en el Decreto Supremo N.º 013-99-MTC. El expositor detalló el contenido de cada etapa, desde la inspección de campo y la investigación registral hasta el empadronamiento, la calificación y la emisión de los instrumentos de formalización.

Para el año 2026, COFOPRI tiene programada la intervención en 35 posesiones informales de la región Piura, en la etapa de diagnóstico técnico legal. Dieciocho de ellas se ubican en la provincia de Piura y el conjunto comprende 9 030 lotes.

6.3 MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA - MPP

La Ing. Luz Elizabeth Flores Llacasahuanga presentó la situación de la informalidad urbana en la provincia. Atribuyó sus causas principales a la migración del campo a la ciudad, a la escasa planificación urbana de los gobiernos locales y a la cantidad de posesiones informales, asentamientos humanos y centros poblados que continúan pendientes de formalización.

Expuso luego el marco normativo aplicable con los plazos de cada ley, el avance de formalización alcanzado entre enero de 2023 y julio de 2026, y la relación de solicitudes presentadas por dirigentes y alcaldes que aún no han podido ser atendidas. Los problemas que identificó son, en su mayoría, de orden logístico: déficit presupuestal para contratar personal especializado en saneamiento físico legal, carencia de materiales de oficina, falta de equipos de cómputo con capacidad para soportar el software de diseño, ausencia de equipos de medición como GPS y estación total, limitaciones de unidades móviles y falta de capacitación constante al personal de planta. Cerró su intervención planteando la necesidad de fortalecer la articulación con las instituciones aliadas.

6.4 SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS SUNARP – ZONA REGISTRAL N° I, SEDE PIURA: ASPECTOS LEGALES

La Abg. Mirtha Inés Córdova Maldonado desarrolló los procedimientos y los requisitos para la inscripción registral de predios. Explicó en qué consisten la inmatriculación, la independización y la acumulación, y precisó los requisitos



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



diferenciados que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece para predios urbanos, predios rurales y bienes del Estado.

Insistió en la importancia de los planos, los certificados de información catastral, las memorias descriptivas y los instrumentos públicos que dan mérito a la inscripción. Repasó además los precedentes de observancia obligatoria aplicables, entre ellos los referidos a la inmatriculación de predios urbanos en zonas no catastradas, al título formal para la independización de predios y al certificado de información catastral en predios rurales. Concluyó con las observaciones legales más frecuentes: competencia de la autoridad, formalidad del acto, presentación de copias simples e inadecuación con los antecedentes registrales.

6.5 SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS SUNARP – ZONA REGISTRAL N° I, SEDE PIURA: ASPECTOS TÉCNICOS

El Ing. Federico Enrique Trelles García abordó el saneamiento de predios del Estado y de la propiedad informal desde el lado técnico. Definió el saneamiento como el procedimiento que busca la concordancia entre la realidad física y la realidad jurídica del predio, y que culmina con la generación de la partida electrónica en la SUNARP. Describió después las etapas en las que interviene la entidad y los servicios que presta, entre ellos la búsqueda catastral y la publicidad de la base gráfica registral.

A su juicio, el principal problema en esta materia es la carencia de catastro. De ahí se derivan las observaciones que con más frecuencia formula el área de catastro registral: información técnica gráfica deficiente, porque los planos que presenta el usuario son esquemáticos; falta de coincidencia entre el área, el perímetro, los linderos, las medidas perimétricas y el cuadro de coordenadas UTM consignados en el plano, en la memoria descriptiva y en la escritura pública; y omisión del datum geodésico utilizado en la elaboración de los planos.

Ilustró lo expuesto con dos casos trabajados en la Zona Registral N.º I. El primero, la independización e inscripción de 723 predios rústicos de la Unidad Territorial Chalaco. El segundo, la inscripción del Asentamiento Humano El Condado, que supuso acumular dos parcelas de distinto titular hasta conformar una matriz de 49 265.96 m² sobre la cual se inscribió el plano de trazado y lotización.

7. PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA

Del conjunto de exposiciones y aportes del panel se desprenden los siguientes problemas, coincidentemente señalados por más de una institución:



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



- Ausencia de catastro urbano y rural actualizado. Identificada por la SUNARP como la causa principal de las dificultades de saneamiento físico legal, y por la UPAO y la UDEP como la limitación de fondo para la planificación territorial y la gestión del riesgo de desastres.
- Deficiencia de la información técnica presentada al Registro. Planos esquemáticos, discordancia entre el área, el perímetro, los linderos, las medidas perimétricas y las coordenadas UTM consignadas en los distintos documentos del expediente, y omisión del datum geodésico empleado.
- Falta de estandarización de procesos y requisitos entre las entidades intervinientes, lo que genera retrabajo y prolonga los procedimientos administrativos.
- Insuficiencia de recursos en los gobiernos locales: déficit presupuestal, escasez de personal especializado, equipamiento informático y de medición limitado y falta de unidades móviles.
- Discontinuidad de las capacidades institucionales, derivada de la rotación de personal al término de cada gestión municipal, que deja a la entidad sin la experiencia acumulada.
- Limitada planificación urbana, agravada por la calificación de asentamientos humanos y centros poblados como zonas no habitables sin estudio de sustento y por la comercialización de lotes en áreas sin habilitación urbana.
- Demora en la absolución de consultas interinstitucionales, que retrasa la conclusión de los diagnósticos técnico legales.
- Brechas de equidad en el acceso a la propiedad, en particular la limitada participación de las mujeres en los procedimientos de titulación y en los espacios de toma de decisiones.

8. APORTES DEL PANEL TÉCNICO

El panel de comentaristas permitió recoger aportes desde la perspectiva de los colegios profesionales y de las universidades participantes. La discusión se orientó a identificar mecanismos de articulación institucional que permitan optimizar los procesos de saneamiento físico legal y formalización predial.

8.1 INTEGRANTES DEL PANEL TÉCNICO:

El panel técnico estuvo integrado por los siguientes integrantes:

- Ing. Manuel Alain Asmat Córdova, decano del Colegio de Ingenieros del Perú – Consejo Departamental Piura.
- Arq. Gina Angélica Bustinza López, representante del Colegio de Arquitectos del Perú – Regional Piura.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



- Abg. Jorge Luis Noriega Albán, representante del Ilustre Colegio de Abogados de Piura.
- Ing. Mag. Jorge Flores Bazán, representante de la Facultad de Ingeniería Civil de la UNP.
- Arq. Mag. Cynthia Coronado Checa, representante de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes de la UPAO.
- Ing. Krissia Valdiviezo Castillo, representante de la Universidad César Vallejo.
- Ing. Jenny Sánchez Ramírez, representante de la Universidad de Piura.

8.2 DETALLES DE APORTES DEL PANEL TÉCNICO

Se presenta el detalle de los aportes realizados por el panel técnico.

8.2.1 CATASTRO ÚNICO, INTEROPERABLE Y MULTIPROPÓSITO

- Que los entes generadores de catastro —gobiernos locales, gobiernos regionales y COFOPRI— elaboren su catastro urbano y rural y lo mantengan en actualización y mantenimiento permanentes (SUNARP).
- Compartir la información catastral mediante plataformas interoperables (PRORURAL).
- Unificar y estandarizar los datos que manejan las distintas entidades, e integrar el catastro a los procesos de planificación territorial y de gestión del riesgo de desastres (UPAO, UDEP).

8.2.2 ARTICULACIÓN INTERINSTITUCIONAL

- Consolidar una mesa técnica permanente entre PRORURAL, las municipalidades y la SUNARP (PRORURAL).
- Conformar una comisión conjunta del Colegio de Ingenieros del Perú y del Colegio de Arquitectos del Perú, con participación de las entidades intervinientes (CIP).
- Que las entidades que ejecutan saneamiento físico legal efectúen un diagnóstico previo adecuado y oficien a las entidades del Estado sobre cualquier circunstancia que pueda impedir la correcta inscripción registral (SUNARP).
- Que los gobiernos regionales asuman las rectificaciones de áreas, linderos y medidas perimétricas y las reversiones correspondientes a centros poblados, para su posterior derivación a los gobiernos locales, por resultar una vía más expeditiva que la prescripción adquisitiva de dominio actualmente empleada por la MPP (MPP).
- Que las instituciones aliadas atiendan con celeridad las consultas formuladas, a fin de no demorar la conclusión de los procesos de formalización (MPP).



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL DECANATO



8.2.3 CONVENIOS CON UNIVERSIDADES Y PRÁCTICAS PREPROFESIONALES

- Suscribir un convenio interinstitucional entre la FIC-UNP y la Municipalidad Provincial de Piura que canalice las 480 horas de prácticas preprofesionales hacia levantamientos topográficos, empadronamientos, edición de planos y digitación de información predial, con el equipamiento de la Facultad y bajo la supervisión de profesionales responsables (FIC-UNP, MPP).
- Promover convenios con universidades para prácticas de estudiantes de Derecho, Ingeniería Geográfica, Ingeniería Civil, Agronomía y Topografía (PRORURAL).
- Desarrollar convenios entre las facultades de Ingeniería Civil y de Arquitectura de las universidades de Piura, con prácticas orientadas a la generación de catastro (CAP, UCV).
- Articular las actividades de responsabilidad social universitaria y los trabajos de investigación y tesis a las tareas de levantamiento y actualización catastral (FIC-UNP).

8.2.4. ESTANDARIZACIÓN, DIGITALIZACIÓN Y TECNOLOGÍA

- Estandarizar procesos, requisitos y documentación técnica entre las entidades vinculadas al saneamiento físico legal (CIP, UPAO).
- Impulsar la digitalización integral de expedientes y procedimientos (PRORURAL).
- Fortalecer el equipamiento tecnológico para mejorar la eficiencia del levantamiento catastral y del diagnóstico técnico legal (PRORURAL, MPP).
- Incorporar la inteligencia artificial y metodologías BIM en los procesos de generación, actualización y gestión del catastro (UPAO, UCV).

8.2.5. CAPACITACIÓN Y FORTALECIMIENTO DE CAPACIDADES

- Desarrollar programas de capacitación en coordinación con los colegios profesionales (PRORURAL).
- Capacitar de manera continua al personal de planta permanente de las municipalidades, a fin de preservar la experiencia institucional frente a la rotación por cambio de gestión (MPP).



8.2.6 FINANCIAMIENTO

- Que los gobiernos locales asignen presupuesto anual específico para los procesos de formalización (MPP).
- Complementar el presupuesto público mediante alianzas con el sector privado bajo la modalidad de responsabilidad social empresarial (Ilustre Colegio de Abogados de Piura).

8.2.7. FORMACIÓN ACADÉMICA

- Implementar en la FIC-UNP cursos vinculados a habilitaciones urbanas y urbanismo, orientados a desarrollar conciencia sobre planificación urbana y territorial (CAP).
- Reforzar en los estudiantes los principios de ética y responsabilidad social (UDEP).

8.2.8. INCLUSIÓN Y EQUIDAD DE GÉNERO

- Continuar y ampliar las acciones de sensibilización orientadas a incrementar el número de mujeres que acceden a la titulación de sus predios y su participación en comités y espacios de decisión vinculados al saneamiento físico legal (PRORURAL).

9. CONCLUSIONES

- Se concluye que existe consenso entre las instituciones participantes respecto a la necesidad de suscribir convenios interinstitucionales que permitan articular esfuerzos entre las universidades, los gobiernos locales y las entidades generadoras de catastro, reconociendo a las universidades como un aliado estratégico del Estado. En ese marco, se propone integrar las prácticas preprofesionales, las actividades de responsabilidad social universitaria y los trabajos de investigación y tesis al desarrollo de actividades de levantamiento topográfico, levantamiento fotográfico, generación y actualización catastral, contribuyendo al fortalecimiento de los procesos de saneamiento físico-legal y a la reducción de las brechas de informalidad existentes en la región.
- Se concluye la necesidad de formular e implementar un proyecto interinstitucional orientado al desarrollo de un catastro único, interoperable, multipropósito y permanentemente actualizado, que integre la información generada por las distintas entidades competentes y sirva como herramienta para la planificación territorial, la formalización de predios, la gestión del riesgo de desastres, la toma de decisiones en beneficio de la población, entre otros.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



- Se concluye la conveniencia de conformar una comisión técnica integrada por el Colegio de Ingenieros del Perú y el Colegio de Arquitectos del Perú, con la participación de las entidades involucradas en el saneamiento físico-legal, a fin de promover la estandarización de procesos, requisitos y documentación técnica, reduciendo el retrabajo y agilizando los procedimientos administrativos.
- Se concluye que resulta necesario consolidar una mesa técnica permanente entre PRORURAL, municipalidades y SUNARP, con el propósito de fortalecer la coordinación interinstitucional, agilizar los procesos vinculados al saneamiento físico-legal y la formalización predial, así como abordar de manera conjunta las distintas problemáticas que se presenten.
- Se concluye que es importante desarrollar programas de capacitación en coordinación con los colegios profesionales, a fin de fortalecer las capacidades técnicas, legales y administrativas de los actores involucrados en los procesos de formalización.
- Se concluye que la digitalización integral de expedientes y procedimientos, junto con el fortalecimiento del equipamiento tecnológico, permitirá mejorar la eficiencia del levantamiento catastral, el diagnóstico técnico-legal y la toma de decisiones institucionales.
- Se concluye que, si bien el presupuesto para la generación de catastro es limitado, este podría complementarse mediante alianzas con el sector privado bajo la modalidad de responsabilidad social empresarial.
- Se concluye que la implementación de cursos relacionados con habilitaciones urbanas y urbanismo contribuiría a desarrollar en los estudiantes universitarios una mayor conciencia sobre planificación urbana y territorial.
- Se concluye que resulta necesaria la incorporación de la inteligencia artificial y de metodologías modernas, como BIM, en los procesos de generación, actualización y gestión del catastro.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



ANEXOS

1. EXPOSICIÓN DE PRORURAL



GERENCIA REGIONAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE LA PROPIEDAD RURAL Y ESTATAL-PRORURAL



¿QUÉ ES LA GERENCIA DE PRORURAL?

“El saneamiento físico-legal no consiste únicamente en otorgar títulos de propiedad; es un proceso integral que combina análisis jurídico, levantamiento catastral, georreferenciación, verificación técnica, gestión documental e inscripción registral para brindar seguridad jurídica sobre la propiedad rural”.

Mediante Resolución Ministerial N° 161-2011-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 28 de julio de 2011, se declara concluido el proceso de transferencia de la función establecida en el literal n) del artículo 51° de la Ley N° 27867 - LOGR en materia agraria, al Gobierno Regional de Piura y se establece que a partir de la fecha es competente para el ejercicio de dicha función: “Promover, gestionar y administrar el proceso de saneamiento físico-legal de la propiedad agraria, con la participación de actores involucrados, cautelando el carácter imprescriptible, inalienable e inembargable de las tierras de las comunidades campesinas y nativas”.

La Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal (PRORURAL), es la encargada de formalizar la propiedad de tierras rurales, eriazas y estatales en la región. Su labor se centra en otorgar títulos de propiedad a los agricultores, especialmente en zonas rurales y de difícil acceso, promoviendo la seguridad jurídica de sus predios.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



PRINCIPALES FUNCIONES DE LA GERENCIA DE PRORURAL



PRORURAL SE
ENCARGA DE:



Diagnóstico y saneamiento físico-legal: Identificar, calificar y regularizar terrenos para su formalización.

Inmatriculación y titulación: Realizar actos legales para la inscripción de predios en los Registros Públicos, otorgando títulos de propiedad.

Asesoramiento técnico-legal: Brindar soporte en procesos de saneamiento y formalización.

Administración de tierras estatales: Gestionar terrenos eriazos con aptitud agrícola o agropecuaria de propiedad del Estado, incluyendo su adjudicación y administración.

Implementación de políticas regionales: Ejecutar estrategias para la formalización de la propiedad rural, conforme a la legislación vigente.



MARCO NORMATIVO



La Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y estatal ejerce sus competencias como Ente de Formalización Regional, en el marco de la Ley N° 31145 y la función transferida por el artículo 51, literal n), de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

Constitución Política del Perú

Ley N° 27867

R.M. N° 161-2011-VIVIENDA

Ley N° 31145

D.S. N° 014-2022-MIDAGRI

R.M. N° 142-2023-MIDAGRI

D.S. N° 080-2024-PCM

Ordenanza Regional N° 512-2024/GRP-CR



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



AREAS QUE CONFORMAN LA AREA DE TITULACIÓN



El Área de Eriazos, tiene a cargo la calificación de solicitudes relacionadas a la formalización y titulación de predios rústicos al amparo del Decreto Supremo N°014-2022-MIDAGRI, previo cumplimiento de los requisitos legales exigidos, disponibilidad del terreno a nombre del Estado y pago de arancel establecido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

**TITULACIÓN
SE ENCARGA
DE:**



Saneamiento físico-legal y formalización de predios rústicos de propiedad del Estado iniciado de oficio.

Saneamiento físico-legal y formalización de predios rústicos de propiedad del Estado a solicitud de parte (zona catastrada y zona no catastrada).

Procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos de propiedad particular iniciado de oficio.

Procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos de propiedad particular a solicitud de parte.

Procedimiento de declaración administrativa de propiedad vía regularización del tracto sucesivo de las transferencias de dominio de predios rústicos a solicitud de parte



AREA DE ERIAZOS



El Área de Eriazos, tiene a cargo la calificación de solicitudes relacionadas al otorgamiento de tierras eriazas para la pequeña agricultura y tierras eriazas habilitadas al amparo del D.S.N°026-2003-AG y Decreto Supremo N°014- 2022-MIDAGRI, mediante los cuales se transfieren tierras eriazas a favor de terceros, previo cumplimiento de los requisitos legales exigidos, disponibilidad del terreno a nombre del Estado y pago de arancel establecido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

**ERIAZOS SE
ENCARGA DE:**



Procedimiento de saneamiento físico legal y formalización de tierras eriazas habilitadas e incorporadas a la actividad agropecuaria con anterioridad al 25 de noviembre del 2010 a solicitud de parte.

Procedimiento de saneamiento físico legal para el otorgamiento de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura regulado por DECRETO SUPREMO N°026-2003-AG.

Levantamiento de carga registral



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



AREA DE RECTIFICACIÓN



El Área de Rectificación es clave en la correcta actualización y precisión del catastro rural. Su función principal es tramitar y resolver las solicitudes de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios rurales, aplicando los parámetros técnicos establecidos en el catastro. Esto no solo contribuye a mejorar la precisión geográfica de los registros, sino que también permite optimizar la calidad de la información catastral disponible, lo cual es esencial para la correcta formalización de la propiedad rural.

**RECTIFICACIÓN SE
ENCARGA DE:**



Rectificación de áreas.

Rectificación de datos.

Rectificación de medidas

Rectificación de linderos.



AREA DE CATASTRO



El Área de Catastro es responsable de desarrollar y ejecutar los servicios prestados en exclusividad aprobados por el Decreto Supremo N° 080-2024-PCM, los cuales están alineados con las políticas nacionales y regionales para la formalización de la propiedad rural. Esta área desempeña un rol fundamental en el fortalecimiento de la seguridad jurídica sobre la propiedad rural, ya que los servicios catastrales garantizan la certeza jurídica a los titulares de tierras rurales, un componente esencial para la formalización efectiva de los predios.

**CATASTRO SE
ENCARGA DE:**



Servicio Asignación de código de referencia catastral y expedición de certificados de información catastral para la inmatriculación de predios rurales, así como para la modificación física y actualización de información catastral de predios rurales ubicados en zonas no catastradas

Asignación de código de referencia catastral y expedición de certificado de información catastral para la modificación física de predios rurales inscritos en zonas catastradas

Expedición de certificado de información catastral para la inmatriculación de predios rurales en zonas catastradas

Visación de planos y memoria descriptiva de predios rurales para procesos judiciales, tanto en zonas catastradas como no catastradas.



PRINCIPALES GESTIONES: POLITICAS PÚBLICAS DE INCLUSIÓN



Esta gerencia, busca promover la igualdad de género y la inclusión de las mujeres en los procesos de saneamiento físico legal de la propiedad rural y estatal, garantizando su acceso equitativo a la propiedad, el reconocimiento de sus derechos y el fortalecimiento de su participación en la toma de decisiones.



RESULTADOS ESPERADOS

- Incremento en el número de mujeres que acceden a la propiedad, es decir que reciban sus títulos de propiedad o regularización de sus tierras.
- Aumento de la participación de mujeres en comités y espacios de toma de decisiones.
- Satisfacción de las beneficiarias, es decir que las mujeres logren ver la importancia de su participación en estos procedimientos y que se sientan bien formando parte de estos.



ACCIÓN N°1: GESTIONAR Y TRABAJAR TITULACIONES MASIVAS EN DIFERENTES ZONAS RURALES



La Gerencia de PRORURAL ha gestionado el apoyo interinstitucional con las diferentes municipalidades, con la finalidad de realizar titulaciones masivas.

Actualmente, se vienen realizando trabajos de titulaciones masivas en la Unidad territorial de 14 de julio- Tambogrande; en la Unidad territorial de El Arenal- Paita y en la Unidad territorial de Sapollica - Ayabaca





ACCIÓN N°3: EN CONJUNTO CON SUNARP SE VIENE DANDO ASESORAMIENTOS SOBRE PROCEDIMIENTOS DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL



La Gerencia de PRORURAL, viene trabajando de la mano con la Superintendencia Nacional de Registros Públicos- SUNARP, debido a que se esta llevando un trabajo articulado, en cuanto al apoyo y participación activa de nuestra Gerencia, en los eventos que realizan SUNARP, brindando asesoría sobre procedimientos de saneamiento físico legal en zonas rurales, llegando así a un gran número de la población rural, enfatizando la inclusión de las mujeres en estos procedimientos.



ACCIÓN N°2: GESTIONAR Y REALIZAR CHARLAS INFORMATIVAS Y DE SENSIBILIZACIÓN SOBRE IGUALDAD DE GÉNERO EN EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL

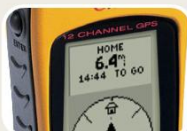


La Gerencia de PRORURAL, viene realizando charlas informativas de sensibilización sobre saneamiento físico legal y la igualdad de género dentro de estos procedimientos, en las cuales se busca incluir a más mujeres, dándoles a conocer sobre temas legales y de derechos sobre propiedad, buscando su participación activa y su inclusión en los comités, mesas de trabajo y otros espacios de toma de decisiones vinculados al saneamiento físico-legal.





HERRAMIENTAS TÉCNICAS PARA EL SANEAMIENTO FÍSICO-LEGAL



GPS



Imágenes
Satelitales



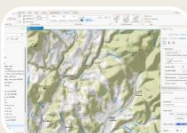
Cartografía Digital



Sistema de
catastro rural
(SCR)



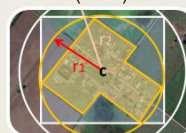
AutoCAD



ArcGIS



Google Earth



Georreferenciación



PROPUESTAS PARA FORTALECER EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL



Consolidar una mesa
técnica permanente entre
PRORURAL,
Municipalidades, y
SUNARP.

Compartir información
catastral mediante
plataformas
interoperables.

Promover convenios con
universidades para prácticas
de estudiantes de Derecho,
Ingeniería Geográfica,
Ingeniería Civil, Agronomía y
Topografía.

Desarrollar programas de
capacitación con los
colegios profesionales.

Impulsar la digitalización
integral de expedientes y
procedimientos.

Fortalecer el equipamiento
tecnológico para mejorar la
eficiencia del levantamiento
catastral y el diagnóstico
técnico-legal.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA
FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL
DECANATO



**¡GRACIAS POR SU
ATENCIÓN!**



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



2. EXPOSICIÓN COFOPRI

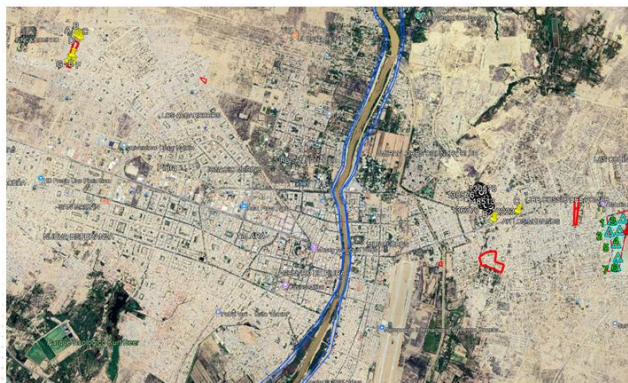


Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



COFOPRI
ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL

PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE POSESIONES INFORMALES



Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Aspectos generales



COFOPRI
ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL



COFOPRI es uno de los **organismos rectores** encargado de diseñar de manera integral, comprehensiva y rápida un programa de formalización de la propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional.

(Primer párrafo del artículo 2 del Decreto Legislativo 803)



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO

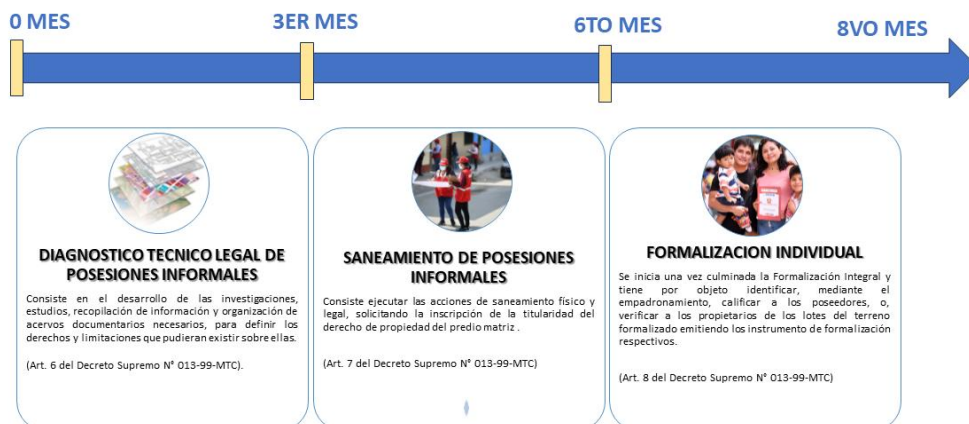


Normatividad

	Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.
	Ley N° 27046, Ley complementaria de promoción del acceso a la propiedad formal.
	Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos.
	Ley N° 28923, que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, modificado por Leyes N° 29320, 29802, 30513, 30711 y 31056.
	Ley N° 31560, Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la Propiedad Informal.
	Ley N° 32267, Ley que amplía por última vez los plazos del proceso de formalización de la propiedad informal en terrenos estatales ocupados por posesiones informales hasta diciembre del 2021.
	Ley N° 32293, Ley que declara de necesidad nacional e interés social el deslinde y la titulación del territorio de las comunidades campesinas, para incorporar en el proceso de formalización a los pobladores que formen parte de posesiones informales constituidas del 2004 al 2015 con fines de vivienda sobre propiedad comunal.
	Normas reglamentarias, complementarias y modificatorias.



PROCEDIMIENTOS DE LA FORMALIZACIÓN





UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



FORMALIZACION INTEGRAL

DIAGNOSTICO TECNICO LEGAL DE POSESIONES INFORMALES



DIAGNOSTICO TECNICO LEGAL

Posesiones Informales

DIAGNÓSTICO TÉCNICO LEGAL

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

Glosario de Términos Técnico Legal de COFOPRI, aprobado por Resolución de Presidencia N° 001-2006-COFOPRI/PC.



DIAGNOSTICO TÉCNICO LEGAL

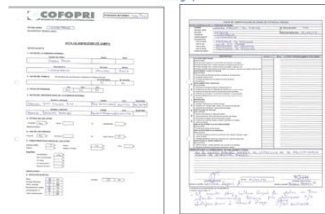
Aspectos técnicos
(Acta Inspección de Campo y Ficha de identificación de Zonas de Riesgo)



Registro fotográfico

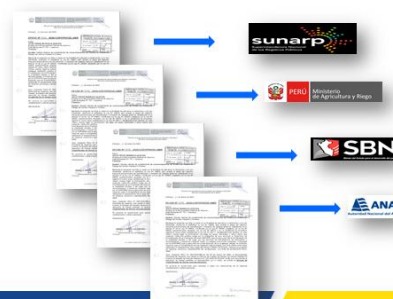
- Inspección de campo

Permite tomar **datos de carácter técnico, legal y social** relevantes de la posesión informal.



- Recopilación y consulta de la información en las entidades externas.

Se procede a **consultar a las entidades competentes** cuando persistan dudas razonables para definir la continuación o no de las acciones de formalización.



DIAGNOSTICO TÉCNICO LEGAL



- Asignación la posesión informal

Mediante memorándum o correo electrónico

- Promoción y difusión

Se comunica a la población los beneficios, la gratuidad del proceso, así como los requisitos de formalización.

- Recopilación de información Interna

- Documentos presentados por autoridades.
- Diagnostico de la informalidad.
- Archivo periférico de la zonal.





UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO

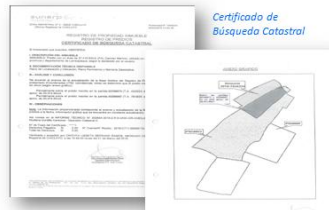


DIAGNOSTICO TÉCNICO LEGAL



- Investigación Registral

Solicitar el Certificado de búsqueda catastral (SUNARP), partidas, títulos archivados, entre otros.



- Procesamiento de la información técnica

Concluye con la Elaboración de planos de diagnostico (derechos y entorno).



DIAGNOSTICO TÉCNICO LEGAL



- Procesamiento de la información legal

Tener en consideración los documentos probatorios de antigüedad de posesión, estudio de antecedentes registrales e información referida a procesos judiciales.



- Elaboración del Informe Técnico Legal

Determina la Procedencia, improcedencia o suspensión del proceso de formalización y si la formalización es total o parcial a fin de determinar las Estrategia de saneamiento.



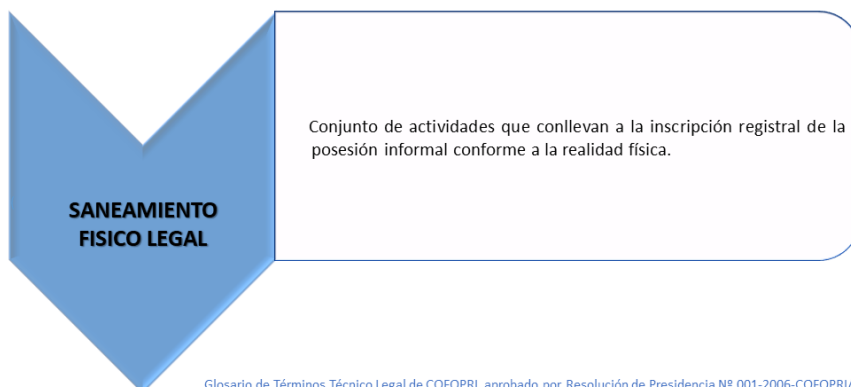


FORMALIZACION INTEGRAL

SANEAMIENTO DE POSESIONES INFORMALES



Saneamiento Físico Legal



Glosario de Términos Técnico Legal de COFOPRI, aprobado por Resolución de Presidencia N° 001-2006-COFOPRI/PC.



PERÚ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

SANEAMIENTO FÍSICO - LEGAL



COFOPRI
ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL

Actividades previas:

- Comunicar a la Municipalidad Provincial y Distrital la Asunción de **Competencia** de COFOPRI.
- Actividad de **Promoción y Difusión** – de la etapa de saneamiento.



Establecimiento, monumentación y levantamiento de los puntos de control geodésicos.



PERÚ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

SANEAMIENTO FÍSICO - LEGAL



COFOPRI
ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL

Levantamiento topográfico y verificación de lotes

- Se ejecutará el **levantamiento topográfico o vuelo aéreo**, procediendo a ubicar y medir toda la información física que resulte relevante para la elaboración del plano perimétrico y del plano de trazado y lotización, y verificación.





UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

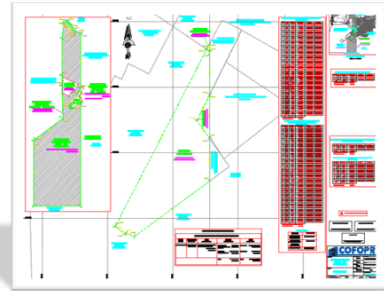
SANEAMIENTO FÍSICO - LEGAL



COFOPRI
ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL

Definición de planos de PINM, PIND, PACUM, PREM, PP y PTL.

- **Elaboración de los planos, Control de calidad y Definición de los planos de saneamiento del predio matriz.**
- Plano de Inmatriculación (PINM).
- Plano de Independización (PIND).
- Plano de Acumulación (PACUM).
- Plano de Remanente (PREM).
- Plano Perimétrico (PP).
- Plano de Trazado y Lotización (PTL).



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

SANEAMIENTO FÍSICO - LEGAL

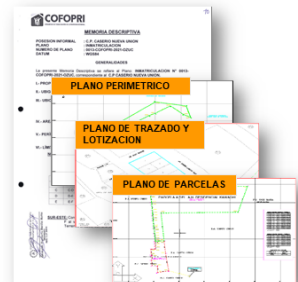


COFOPRI
ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL

Elaborar Expediente de Inscripción para su presentación en SUNARP.

Debe contener:

1. Planos de Saneamiento del Predio Matriz
2. Planos Perimétrico y de Trazado y Lotización
3. La Resolución Jefatural
4. El Oficio de solicitud
5. Memorias Descriptivas.
6. La Base de Datos (digital).



Informe de Saneamiento y registrar en Sistemas de COFOPRI





UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



FORMALIZACIÓN INDIVIDUAL

GENERACIÓN, EMISIÓN Y PREPARACIÓN DE FICHAS DIGITALES

Inscrito el Plano de Trazado y Lotización, el Registro de Predios, migra su información en él contenida, al servidor COFOPRI.

Luego, un responsable procesa esta información generándose las fichas de empadronamiento y/o verificación, las mismas que son emitidas de acuerdo al tipo de pueblo (Posesiones Informales en propiedad estatal o propiedad privada, Programas de Vivienda del Estado, Urbanizaciones Populares, lotes de equipamiento, etc).

Las fichas de empadronamiento y/o verificación son entregadas a un personal administrativo, quienes proceden a :

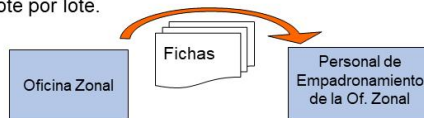
1. Ordenarlas por pueblo, Manzanas y Lotes.
2. Verifican si existe en el Archivo documentos que deban ser anexados a las fichas antes de bajar a campo (solicitudes).



FORMALIZACIÓN INDIVIDUAL

EMPADRONAMIENTO

Una vez asignadas las fichas, el personal de empadronamiento de cada Oficina Zonal realiza el empadronamiento y/o verificación en la posesión informal lote por lote.



Culminado el empadronamiento o verificación, las fichas son derivadas a la Subdirección de Calificación





UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

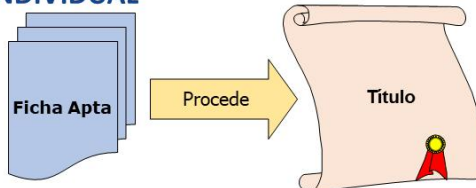
DECANATO



FORMALIZACIÓN INDIVIDUAL

CALIFICACION

La labor del personal de la Subdirección de Calificación es realizada por un equipo de abogados (Calificadores), quienes efectúan la evaluación de las pruebas presentadas (documentos de identidad, posesión o propiedad), determinando si constituyen mérito suficiente para respaldar la emisión del Título de Propiedad o Título de Saneamiento y su posterior inscripción en el Registro de Predios.



EMISIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE FORMALIZACIÓN

PUEBLOS PROGRAMADOS POI 2026 - PIURA

Nº	OFICINA ZONAL	DEPARTAMENTO	PROVINCIA	DISTRITO	PROYECTO	NOMBRE DE LA POSESIÓN INFORMAL	SECTOR	LOTES DESTINADOS
1	PIURA	PIURA	HUANCABAMBA	EL CAYSHI DE LA FLORESTA	C.P.	SEÑALCHI		250
2	PIURA	PIURA	MORROPON	CHILICANAS	C.P.	MURAMAL		310
3	PIURA	PIURA	MORROPON	CHILICANAS	C.P.	PANICULLO		150
4	PIURA	PIURA	MORROPON	CHILICANAS	C.P.	PUEBLO NUEVO DE CAMPAÑAS		145
5	PIURA	PIURA	MORROPON	MORROPON	C.P.	CERCAJO URBANO MORROPON		46
6	PIURA	PIURA	PAITA	EL ARRIAL	A.N.	EL TALLADO - EL ARRIAL		70
7	PIURA	PIURA	PAITA	EL ARRIAL	C.P.	EL ARRIAL		30
8	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	A.N.	MARIA PARADO DE BILLO		956
9	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	A.N.	MARIA PARADO DE BILLO		708
10	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	A.N.	SAN JUAN DE MATEQUE		650
11	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	A.N.	LA VILA DEL CERRO		121
12	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	A.N.	CRUZ DE CASA		83
13	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	A.N.	AMPLIACIÓN TAZALA	SECTOR 2	180
14	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	A.N.	PROGRAMA DE VIVIENDAS DEL NÚCLEO TAZALA		70
15	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	A.N.	3 DE OCTUBRE - SECTOR I		60
16	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	A.N.	CRISTIAN ROSALES PARRERA		121
17	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	C.P.	CUMBERIA	NORTE Y CENTRO	303
18	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	C.P.	LA ULLA		187
19	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	C.P.	SAN SEBASTIAN	EL ORIENTE	97
20	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	P.L.	AMPLIACIÓN TRINCE DE ARIEL		253
21	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	P.L.	CUMBERIA	SUR	50
22	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	P.L.	PUERTO MONTESERRATI		100
23	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	P.L.	NOVO SUR		320
24	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	P.L.	AMPLIACIÓN CAMPO SANO		287
25	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	C.P.	SAN FRANCISCO DE ROSAY		115
26	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	A.N.	VIVIANO ROSALES ALTO		91
27	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	A.N.	JOSE ALBERTO ROS		123
28	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	C.P.	SANTA ROSA DE LUVAN	CURVA	100
29	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	A.N.	VILLA CARLOS		1000
30	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	A.N.	28 DE JULIO		200
31	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	A.N.	INDAGUERRA		250
32	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	A.N.	PUERTO MANCORA		400
33	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	A.N.	BAHIA LAS AMERICAS		180
34	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	A.N.	10 DE ABRIL		250
35	PIURA	PIURA	PAITA	PAITA	A.N.	LOS PINOS		120

PROVINCIA	POSESIONES INFORMALES
HUANCABAMBA	1
MORROPON	4
PAITA	6
PIURA	18
SECHURA	1
TALARA	5
TOTAL	35 POSESIONES

TOTAL DE LOTES 9030.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



GRACIAS



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



3. EXPOSICIÓN MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA



MUNICIPALIDAD DE
PIURA

PROBLEMÁTICA EN RELACIÓN A LOGÍSTICA, CAPACITACIONES ENTRE OTROS

Piura avanza en unidad

CAUSAS DE LA INFORMALIDAD

Las Causas Principales son:

- ✓ Migración del campo a la ciudad.
- ✓ Poca Planificación urbana por parte de los Gobiernos Locales (Municipalidades Provinciales y Distritales).
- ✓ Alta cantidad de Posesiones Informales, UPIS, Asentamientos Humanos, Centros Urbanos informales, pendientes de Formalización.



Piura avanza en unidad

Gestión
2023-2026



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



NORMATIVA LEGAL APLICADA PARA LOS PROCESOS DE FORMALIZACION

- ✓ Decreto legislativo N°803, ley de promoción del acceso a la propiedad formal.
- ✓ Ley N°24656, ley general de comunidades campesinas
- ✓ Ley N°24657, ley que declara de necesidades nacional e interés el deslinde y la titulación del territorio de comunidades campesinas
- ✓ Ley N°27046, ley complementaria de promoción al acceso a la propiedad formal
- ✓ Ley N°27972, ley orgánica de municipalidades N°28687
- ✓ Ley N°28687, ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos
- ✓ Ley N°29151, ley general del sistema nacional de bienes estatales
- ✓ D.S N°009-99-MTC TUO de la ley promoción del acceso a la propiedad formal
- ✓ D.S N°013-99-mtc reglamento de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI
- ✓ D.S N°006-2006-vivienda, reglamento del título de la ley 28687
- ✓ Ley N°31056, ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización.
- ✓ D.S N°022-2021-vivienda, reglamento de la ley N° 31056 ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización.
- ✓ La Ley N° 32267 permite formalizar terrenos estatales ocupados por posesiones informales o invasiones hasta el 31 de diciembre de 2021.



Piura avanza en unidad

Gestión
2023-2026

PLAZOS

Norma	Año	Objeto principal	Plazo o fecha de ocupación
Ley N.º 24656: Ley General de Comunidades Campesinas	1987	Regula la organización, reconocimiento y derechos de las comunidades campesinas.	Diciembre de 2003. Modificatoria Diciembre de 2015
Ley N.º 28687: Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos	2006	Amplía el proceso de formalización y regula el acceso al suelo urbano.	31 de diciembre de 2004.
Ley N.º 31056: Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales	2020	Amplía los plazos para la formalización y dicta medidas complementarias.	31 de diciembre de 2015.
D.S. N.º 022-2021-VIVIENDA	2021	Reglamento de la Ley N.º 31056.	Mantiene la fecha de 31 de diciembre de 2015.
Ley N.º 31560: Ley que promueve la celeridad de los procesos de saneamiento físico-legal de la propiedad informal a cargo de las municipalidades	2022	Acelerar y simplificar la formalización y el saneamiento físico-legal de la propiedad informal en el Perú.	
Ley N.º 32267: Ley que amplía por última vez los plazos del proceso de formalización	2025	Amplía por última vez el plazo para formalizar posesiones informales sobre terrenos estatales.	31 de diciembre de 2021 (plazo vigente).



Piura avanza en unidad

Gestión
2023-2026



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



PROVINCIA DE PIURA ENERO 2023 - JULIO 2026

ITEM	DISTRITO	2023	2024	2025	2025 (COFOPRI)	2026	TOTAL
1	PIURA	138	618	264	247	69	1336
2	VEINTISEIS DE OCTUBRE	399	1228	1002	140	302	3071
3	TAMBOGRANDE	639	1173	1014	1106	192	4124
4	CATACAOS	2	12	568	68	38	688
5	LA ARENA		108	141	111	3	363
6	CASTILLA	1	23	3	141	3	171
7	CURAMORI		33	108	6	5	152
8	EL TALLAN	1	1	0	22	24	48
9	LA UNION	68	80	300	372	101	921
TOTAL		1248	3276	3400	2213	737	10874



MUNICIPALIDAD DE
PIURA

Piura avanza en unidad

Gestión
2023-2026

SOLICITUDES DE FORMALIZACION INGRESADAS POR LOS DIRIGENTES Y ALCALDES - PENDIENTES DE ATENCION

N°	POSESION INFORMAL	DISTRITO	N°	POSESION INFORMAL	DISTRITO	N°	POSESION INFORMAL	DISTRITO
1	CENTRO POBLADO LOS PINOS	CATACAOS	15	CENTRO POBLADO NUEVO CATACAOS	CATACAOS	29	CENTRO POBLADO SAN MARTIN - SAN JACINTO	LAS LOMAS
2	CENTRO POBLADO EL MORANTE	CATACAOS	16	CENTRO POBLADO LA PRIMAVERA	CURAMORI	30	CENTRO POBLADO CENTRO POBLADO CP6	LAS LOMAS
3	CENTRO POBLADO SAN MIGUEL DEL MORANTE	CATACAOS	17	CENTRO POBLADO MONTE VERDE	CURAMORI	31	CENTRO POBLADO 14 SANTA ROSA	LAS LOMAS
4	CENTRO POBLADO EL COMUN DEL MORANTE	CATACAOS	18	CENTRO POBLADO EL AUUTERIO	CURAMORI	32	CENTRO POBLADO EL PORVENIR	PIURA
5	CENTRO POBLADO NUEVO PORVENIR	CATACAOS	19	CENTRO POBLADO EL PEÑAL	LA ARENA	33	CENTRO POBLADO UPIA VILLA MIRANDA	PIURA
6	CENTRO POBLADO PUEBLO NUEVO	CATACAOS	20	CENTRO POBLADO EL MILAGRO	LA ARENA	34	CENTRO POBLADO GRANJA DE COLORES - LA VICTORIA	PIURA
7	CENTRO POBLADO SARITA COLONIA	CATACAOS	21	CENTRO POBLADO MIGUEL SEMINARIO	LA ARENA	35	CENTRO POBLADO SAN BORJA	PIURA
8	CENTRO POBLADO NUEVO CUCUNGARA	CATACAOS	22	CENTRO POBLADO SAN LUIS	LA ARENA	36	SANTA TERESITA	PIURA
9	CENTRO POBLADO LA VEGA DEL CABALLO	CATACAOS	23	CENTRO POBLADO 23 DE ABRIL ALTO DE LA CRUZ	LA ARENA	37	CENTRO POBLADO LOS FAIQUES	PIURA
10	CENTRO POBLADO PEDREGAL CHICO	CATACAOS	24	CENTRO POBLADO TUNAPE	LA UNION	38	CENTRO POBLADO 13 DE NOVIEMBRE	PIURA
11	CENTRO POBLADO SAN JACINTO	CATACAOS	25	CENTRO POBLADO SAN PEDRO	LAS LOMAS	39	CENTRO POBLADO JUAN BOSCO I Y II	PIURA
12	CENTRO POBLADO NARIHUALA	CATACAOS	26	CENTRO POBLADO CENTRO POBLADO 8.4 1/2	LAS LOMAS	40	CENTRO POBLADO AMPLIACION JUAN VELAZCO	PIURA
13	CENTRO POBLADO LOS JARDINES	CATACAOS	27	CENTRO POBLADO CENTRO POBLADO CP4	LAS LOMAS	41	CENTRO POBLADO LAS MERCEDES	PIURA
14	A.H ALBERTO FUJIMORI	CATACAOS	28	CENTRO POBLADO CENTRO POBLADO CP5	LAS LOMAS	42	CENTRO POBLADO LA PALMA	PIURA



MUNICIPALIDAD DE
PIURA

Piura avanza en unidad

Gestión
2023-2026



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



SOLICITUDES DE FORMALIZACION INGRESADAS POR LOS DIRIGENTES Y ALCALDES - PENDIENTES DE ATENCION

N°	POSESION INFORMAL	DISTRITO	N°	POSESION INFORMAL	DISTRITO	N°	POSESION INFORMAL	DISTRITO
43	CENTRO POBLADO LOMAS DE LACHAY	PIURA	57	CENTRO POBLADO AYAR UCHU	TAMBOGRANDE	71	CENTRO POBLADO ALMENDROS	TAMBOGRANDE
44	CENTRO POBLADO SAN MARTIN CP3	TAMBOGRANDE	58	CENTRO POBLADO TUPAC INCA	TAMBOGRANDE	72	CENTRO POBLADO LA COLCA	TAMBOGRANDE
45	CENTRO POBLADO VALLECITO 15-8	TAMBOGRANDE	59	CENTRO POBLADO HUASCAR	TAMBOGRANDE	73	CENTRO POBLADO REUBICADOS	TAMBOGRANDE
46	CENTRO POBLADO 12 JOSE OLAYA	TAMBOGRANDE	60	CENTRO POBLADO MAYTA CAPAC	TAMBOGRANDE	74	CENTRO POBLADO CERRO DE LEONES	TAMBOGRANDE
47	CENTRO POBLADO ALFREDO VILCA AGUILAR	TAMBOGRANDE	61	CENTRO POBLADO INCA ROCA	TAMBOGRANDE	75	CENTRO POBLADO TOTORAL ALTO	TAMBOGRANDE
48	CENTRO POBLADO 11 9 DE OCTUBRE	TAMBOGRANDE	62	CENTRO POBLADO LAS MERCEDES	TAMBOGRANDE	76	CENTRO POBLADO TOTORAL BAJO 23-5	TAMBOGRANDE
49	CENTRO POBLADO VALLE SAN JUAN	TAMBOGRANDE	63	CENTRO POBLADO LA CORUNIA	TAMBOGRANDE	77	CENTRO POBLADO LEONCIO PRADO	TAMBOGRANDE
50	CENTRO POBLADO COLERA	TAMBOGRANDE	64	CENTRO POBLADO PEÑAROL	TAMBOGRANDE	78	CENTRO POBLADO MIRAFLORES BAJO	TAMBOGRANDE
51	CENTRO POBLADO HUALTACO II	TAMBOGRANDE	65	CENTRO POBLADO PEÑA VIVA	TAMBOGRANDE	79	CENTRO POBLADO MIRAFLORES ALTO	TAMBOGRANDE
52	CENTRO POBLADO SAN PABLO	TAMBOGRANDE	66	CENTRO POBLADO SAN EDUARDO ALTO	TAMBOGRANDE	80	CENTRO POBLADO SAN PEDRO	TAMBOGRANDE
53	CENTRO POBLADO AYAR AUCA	TAMBOGRANDE	67	CENTRO POBLADO SAN EDUARDO BAJO	TAMBOGRANDE	81	CENTRO POBLADO PALMERAS DE YARANCHE	TAMBOGRANDE
54	CENTRO POBLADO SAN FRANCISCO DE ASIS	TAMBOGRANDE	68	CENTRO POBLADO SAN MARTIN	TAMBOGRANDE	82	CENTRO POBLADO RENATO ROSSI	TAMBOGRANDE
55	CENTRO POBLADO ALGARROBO	TAMBOGRANDE	69	CENTRO POBLADO CENTRO POBLADO EL FRUTAL	TAMBOGRANDE	83	CENTRO POBLADO SANTA ANA	TAMBOGRANDE
56	CENTRO POBLADO NUEVO HORIZONTE	TAMBOGRANDE	70	CENTRO POBLADO ALMENDROS	TAMBOGRANDE	84	CENTRO POBLADO EL PUNO	TAMBOGRANDE



MUNICIPALIDAD DE
PIURA

Piura avanza en unidad

Gestión
2023-2026

LA PROBLEMÁTICA

Los problemas encontrados, son los siguientes:

➤ Déficit de asignación presupuestal:

- ✓ Limitación en cuanto la contratación de personal calificado y especialista en saneamiento físico legal.
- ✓ Poca cantidad de materiales de Oficina (escritorios, estantes, hojas A4, archivadores. Lapiceros u otros).
- ✓ Falta de adquisición de equipos de cómputo (equipos que soporten AUTOCAD, AUTODESK y software; equipos de medición y precisión adecuados GPS, estación Total).
- ✓ Limitación en cuanto a unidades móviles para la Subgerencia de Asentamientos Humanos, Saneamiento y Titulación.
- ✓ Falta de capacitaciones constante al personal de Planta.



MUNICIPALIDAD DE
PIURA

Piura avanza en unidad

Gestión
2023-2026



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



ALIADOS

Aliados Internos	Descripción de Roles
➤ Todos los Órganos de Línea de la Municipalidad Provincial de Piura	
Aliados Externos	Descripción de Roles
➤ Municipalidades Distritales.	➤ Coordinación y apoyo en cuanto a logística, movilidad, materiales y equipos.
➤ Municipalidades delegadas.	➤ Solución a consultas técnicas en cuanto a superposiciones con fondos del estado, áreas protegidas, áreas de proyectos, Bienes de subpropiedad, bienes de dominio público y dominio privado.
➤ Gobierno Regional.	➤ Apoyo en el tema normativo y de capacitación.
➤ Ministerios (de Cultura, MINAGRI).	➤ La absolución de consultas en cuanto a los predios a formalizar.
➤ Autoridad Local del Agua (ALA).	➤ Crear, modificar, derogar e interpretar las leyes del país, así como proponer reformas constitucionales
➤ Autoridad Nacional del Agua (ANA).	➤ Absolver consultas con celeridad, para concluir los diagnósticos satisfactoriamente.
➤ Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN).	
➤ SUNARP.	
➤ COFOPRI.	
➤ Presidencia del Consejo de Ministro (PCM).	
➤ Congreso de la Republica	
➤ Poder Judicial	



Piura avanza en unidad

Gestión
2023-2026

PRINCIPALES RESULTADOS A OBTENER

- Reducir la brecha de la informalidad en la Provincia de Piura, beneficiando a las posesiones informales, con la finalidad de mejorar la calidad de vida de la provincia de Piura.
- Asimismo, traerá beneficios para la gestión municipal para poder hacer obras de impacto Local, Regional y Nacional.
- El beneficio para la población de menores recursos que puedan acceder a un bono del Estado Peruano



Piura avanza en unidad

Gestión
2023-2026



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



RECOMENDACIONES

- Los Gobiernos Locales asignen presupuesto anual para los Procesos de Formalización.
- Que todas la instituciones aliadas en los procesos de formalización, brinden celeridad a las consultas realizadas para que los procedimientos no demoren, y concluir los procesos de formalización.
- Si la Universidad Nacional de Piura, quien esta realizando este evento quiere sumarse a estos procesos de Formalización, para minimizar las brechas de informalidad, se deberá coordinar con los Gobiernos Locales quien deba asignar tareas, monitoreadas por los profesionales responsables (Tareas como: Tareas de topográfica, Empadronamientos, Ediciones de Planos, Levantamiento Topográfico, Digitaciones entre otros).



GRACIAS

Piura avanza en unidad



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



4. EXPOSICIÓN SUNARP – ASPECTOS LEGALES



ZONA REGISTRAL N° I
PROCEDIMIENTOS – REQUISITOS
PARA LA INSCRIPCION DE
PREDIOS

ABG. MIRTHA INÉS CÓRDOVA MALDONADO

10 DE JULIO 2026



LA **INMATRICULACIÓN** ES EL ACTO POR EL CUAL SE INCORPORA UN PREDIO AL REGISTRO.
SE REALIZA CON LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO.

PARA LA INMATRICULACIÓN DE UN PREDIO SE REQUERIRÁ EL INFORME TÉCNICO DEL ÁREA DE CATASTRO, DONDE SE DETERMINE SI EL PREDIO A INMATRICULAR SE SUPERPONE O NO A OTRO YA INSCRITO, DE ACUERDO A LA BASE GRÁFICA CON LA QUE CUENTA ESTA ÁREA.

NO IMPIDE LA INMATRICULACIÓN EL INFORME TÉCNICO QUE SEÑALE LA IMPOSIBILIDAD DE DETERMINAR SI EL PREDIO SE ENCUENTRA INSCRITO O NO.
(ART. 16 REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS)



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



SE REQUIERE: INSTRUMENTO PÚBLICO – ANTIGÜEDAD CINCO AÑOS

NO SE REQUIEREN TÍTULOS CON ANTIGÜEDAD DE CINCO AÑOS CUANDO SE TRATE DE:

- A) SENTENCIA O, EN EL CASO DE LA LEY N° 27157 Y LEY N° 27333, ESCRITURA PÚBLICA O FORMULARIO REGISTRAL DE FORMACIÓN DE TÍTULOS SUPLETORIOS; O DE DECLARACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO;
- C) RESOLUCIÓN QUE DISPONGA LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO O DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO O, LA INCORPORACIÓN O REVERSIÓN DE UN PREDIO AL DOMINIO DEL ESTADO DE ACUERDO A DISPOSICIONES ESPECIALES;
- D) ACTAS DE COLINDANCIA, EN EL CASO DE INMATRICULACIÓN DEL TERRITORIO DE COMUNIDADES CAMPESINAS;
- E) RESOLUCIÓN JUDICIAL DE ADJUDICACIÓN DEL PREDIO POR REMATE O POR PARTICIÓN;
- F) OTROS QUE LA LEY DETERMINE.



PREDIOS URBANOS

PREDIO UBICADOS EN **ZONAS CATASTRADAS** O EN PROCESO DE LEVANTAMIENTO CATASTRAL, ADEMÁS DE LOS REQUISITOS ESPECÍFICOS ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE REGLAMENTO, SE PRESENTARÁ EL PLANO CATASTRAL.

TRATÁNDOSE DE PREDIOS UBICADOS EN **REGIONES NO CATASTRADAS** SE PRESENTARÁ EL PLANO DE UBICACIÓN DEL PREDIO ELABORADO Y SUSCRITO POR VERIFICADOR COMPETENTE, VISADO POR LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL CORRESPONDIENTE.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



CCXLVII PLENO (247-2021) 20-08-2021

INMATRICULACIÓN DE PREDIOS URBANOS

UBICADOS EN ZONAS NO CATASTRADAS

PARA LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS URBANOS, NO SE REQUIERE LA PRESENTACIÓN DE CERTIFICADO NEGATIVO DE CATASTRO, CONFORME A LO ESTABLECIDO POR EL ART. 20 DEL RIRP.



EN EL CASO DE **PREDIOS RURALES**

SE PRESENTARÁ EL **CERTIFICADO DE INFORMACIÓN CATASTRAL** CON SU RESPECTIVO CÓDIGO DE REFERENCIA CATASTRAL, EXPEDIDO POR EL ENTE DE FORMALIZACIÓN REGIONAL DEL GOBIERNO REGIONAL, DEL ÁREA A INMATRICULAR, ELLO EN APLICACIÓN A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 106° DEL DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY Nº 31145 LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL Y FORMALIZACIÓN DE PREDIOS RURALES A CARGO DE LOS GOBIERNOS REGIONALES - DECRETO SUPREMO Nº 014-2022-MIDAGRI.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos



INDEPENDIZACIÓN.- ES EL ACTO QUE CONSISTE EN ABRIR UNA PARTIDA REGISTRAL PARA CADA UNIDAD INMOBILIARIA RESULTANTE DE UNA DESMEMBRACIÓN DE TERRENO, CON EDIFICACIÓN O SIN ELLA.

EL REGISTRADOR, AL INDEPENDIZAR, SEÑALARÁ QUE EL TERRENO INDEPENDIZADO FORMÓ PARTE DE OTRO INSCRITO ANTERIORMENTE. ASIMISMO, DEJARÁ CONSTANCIA EN LA PARTIDA MATRIZ DE LA INDEPENDIZACIÓN REALIZADA.

TRATÁNDOSE DE PARTIDAS PROVENIENTES DE OTRAS, EN LA PARTIDA QUE SE GENERE SE PROCEDERÁ A TRASLADAR LAS CARGAS Y GRAVÁMENES VIGENTES Y AQUÉLLAS QUE PESE A HABER CADUCADO REQUIERAN ROGATORIA EXPRESA PARA SU CANCELACIÓN, SALVO QUE NO AFECTEN AL PREDIO INSCRITO EN DICHA PARTIDA.



Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos



sunarp Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	ZONA REGISTRAL N° 1 - SEDE PIURA OFICINA REGISTRAL PIURA N° Partida: 0
INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES PREDIO ERIAZO UBIC. RUR. PREDIO LA PENTA DE SEREN SANTA BEATRIZ SANTA ROSA SANTO DOMINGO ALTO SANTO DOMINGO BAJO Y EL SALTO TAMBOGRANDE	

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: DESCRIPCION DEL INMUEBLE
B00000

ANOTACIÓN MARGINAL DE INDEPENDIZACIÓN

Se procede a independizar de la presente partida un área de **4.866137 ha** en la **partida N°** **0** del Registro de Propiedad Inmueble.

Se deja constancia que la presente independización se efectúa en aplicación a lo establecido en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, ya que no ha sido factible determinar el área, linderos y medidas perimétricas del remanente, conforme lo ha indicado el área de catastro en Informe Técnico N° 5861-2015-ORP-SCR-ZR.N°I-URP/SUNARP de fecha 30/10/2015.

Se extiende el presente asiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 59 y 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, y en mérito a la Escritura Pública de Compraventa N° 1357 de fecha 15/07/2015, autorizada por Notario Público de Piura, Amarilis Ramirez Carranza, Certificado Negativo de Zona Catastrada N° 00011-2014-OZPIU de fecha 22/01/2014 expedido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, memoria descriptiva y plano ubicación y perimétrico suscritos por ingeniero verificador, Ricardo Roble Alemán con Reg. CIP N° 12015 y, a los Informes Técnicos N° 5080-2015-ORP-SCR-ZR.N°I-UREG/SUNARP de fecha 22/09/2015 y N° 5861-2015-ORP-SCR-ZR.N°I-UREG/SUNARP de fecha 30/10/2015, ambos emitidos por el Ing. Federico Trelles García, Coordinador Responsable de Catastro de esta oficina.

El título fue presentado el 25/08/2015 a las 01:33:51 PM horas, bajo el N° 2015-00053828 del Tomo Diario 0237. Derechos cobrados S/121.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00001737-04 00015602-03 00029892-02.-PIURA, 23 de noviembre de 2015.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



ZONA REGISTRAL Nº I - SEDE PIURA
OFICINA REGISTRAL PIURA
Nº Partida

INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
PREDIO ERIAZO UBIC. RUR. PREDIO LA PEÑITA DE SEREN SANTA BEATRIZ SANTA ROSA SANTO DOMINGO
ALTO SANTO DOMINGO BAJO Y EL SALTO AREA Ha. 4.866137
TAMBOGRANDE

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: PARTIDA DE INDEPENDIZACION (1ERA. DOMINIO)
G00001

RUBRO: ANTECEDENTE DOMINIAL
A00001: Independizado de la partida Nº

RUBRO: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
B00001:

Predio Rústico La Peñita de Seren, ubicado en el distrito de Tambogrande, provincia y departamento de Piura. Cuenta con las siguientes características:

Área: 4.866137 ha

Perimetro: 1 064.83 metros lineales.

Linderos y Medidas Perimétricas

LINEA	LADO	DISTANCIA(ml)	ORIENTACIÓN	COLINDANCIA
Recta	1-2	149.22	N-E	CAT LUCHADORES SOCIALES
Recta	2-3	66.20	S-O	CAT LUCHADORES SOCIALES
Recta	3-4	24.52	S-O	CAT LUCHADORES SOCIALES



CUANDO COMO CONSECUENCIA DE LA INDEPENDIZACIÓN SOLICITADA SE GENERE UN ÁREA REMANENTE EN LA QUE EXISTAN PORCIONES QUE NO GUARDEN CONTINUIDAD, SE ENTENDERÁ QUE LA ROGACIÓN COMPRENDE TAMBIÉN LA INDEPENDIZACIÓN DE CADA UNA DE DICHAS PORCIONES, SIEMPRE QUE EL DOMINIO DE LAS ÁREAS REMANENTES CORRESPONDAN AL MISMO PROPIETARIO Y NO EXISTAN RESTRICCIONES PARA SU INDEPENDIZACIÓN.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO URBANO

A) FORMULARIO ÚNICO DE HABILITACIÓN URBANA FUHU, EL ANEXO F

B) PLANO MUNICIPAL DE SUBDIVISIÓN Y PLANO DEBIDAMENTE SELLADOS Y VISADOS, DONDE DEBE PRECISARSE EL ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE CADA UNO DE LOS PREDIOS RESULTANTES;

C) PLANOS Y CÓDIGOS DE REFERENCIA CATASTRAL DE LOS PREDIOS RESULTANTES O LA CONSTANCIA NEGATIVA DE CATASTRO, SEGÚN SEA EL CASO;

DOCUMENTO PRIVADO CON FIRMAS CERTIFICADAS NOTARIALMENTE EN EL QUE CONSTE EL CONSENTIMIENTO DE LOS COPROPIETARIOS QUE NO HUBIERAN INTERVENIDO EN EL TRÁMITE DE SUBDIVISIÓN, EN CASO DE COPROPIEDAD.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



1 Fuhu - Licencia

FORMULARIO UNICO DE HABILITACION URBANA - Fuhu - Licencia

1.1 TIPO DE BIENES

1.2 TIPO DE HABILITACION URBANA

1.3 BIENES QUE SE HABILITAN

1.4 BIENES QUE SE HABILITAN

1.5 OTRAS ACCIONES

2.1 TIPO DE BIENES QUE SE HABILITAN

2.2 TIPO DE HABILITACION URBANA

2.3 BIENES QUE SE HABILITAN

2.4 BIENES QUE SE HABILITAN

2.5 OTRAS ACCIONES



1

3.1 PERSONA JURIDICA

3.2 REPRESENTANTE LEGAL O MANDATARIO

3.3 INFORMACION COMPLEMENTARIA

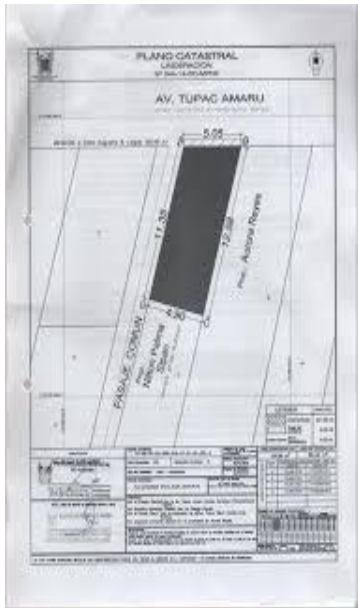
3.4 DECLARACION Y FIRMAS



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



CCXCVIII PLENO REGISTRAL (298-2025) 11-04-2025. TÍTULO FORMAL PARA LA INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS.-EL REQUISITO DEL FUHU POR LA INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO URBANO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 60 DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS, ES UN REQUISITO MÍNIMO, POR LO QUE PUEDE PRESENTARSE EN SU LUGAR LA RESOLUCIÓN MUNICIPAL RESPECTIVA, POR SER UN INSTRUMENTO PÚBLICO DE MAYOR FORMALIDAD. ESTE CRITERIO ES APLICABLE A TODOS LOS SUPUESTOS REGULADOS POR LA LEY 29090.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos



INDEPENDIZACIÓN SIN CAMBIO DE USO DE UN PREDIO RÚSTICO UBICADO EN ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA

A) FORMULARIO ÚNICO DE HABILITACIÓN URBANA FUHU, Y SU ANEXO E, DONDE SE SEÑALE DE FORMA EXPRESA QUE EL PREDIO A INDEPENDIZAR SE UBICA EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA, ASÍ COMO SE INDIQUE EL NÚMERO DE RESOLUCIÓN DE AUTORIZACIÓN.

B) PLANO MUNICIPAL DE INDEPENDIZACIÓN O PARCELACIÓN DEBIDAMENTE SELLADOS Y VISADOS, DEBIENDO PRECISARSE EN ESTOS ÚLTIMOS EL ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS TANTO DE LA PORCIÓN A INDEPENDIZAR COMO DEL REMANENTE.

EN LA PARTIDA INDEPENDIZADA SE DEJARÁ CONSTANCIA DE LA FALTA DE INSCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL APROBADO, SALVO QUE SE HAYA SOLICITADO SIMULTÁNEAMENTE SU INSCRIPCIÓN, ACOMPAÑANDO LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN CORRESPONDIENTE.



Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos



INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RURAL

A) DOCUMENTO PRIVADO OTORGADO POR EL PROPIETARIO, CON FIRMA CERTIFICADA POR NOTARIO, EN EL QUE SE PRECISARÁ EL ÁREA DE CADA UNO DE LOS PREDIOS QUE SE DESMEMBRA Y DEL REMANENTE, CON PRECISIÓN DE SUS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS.

B) **CERTIFICADO DE INFORMACIÓN CATASTRAL** CON SU RESPECTIVO CÓDIGO DE REFERENCIA CATASTRAL, EXPEDIDO POR EL ENTE DE FORMALIZACIÓN REGIONAL DEL GOBIERNO REGIONAL, DEL ÁREA QUE SE INDEPENDIZA, Y DE SER CASO DEL REMANENTE, ELLO EN APLICACIÓN A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 106 DEL DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY Nº 31145 - LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL Y FORMALIZACIÓN DE PREDIOS RURALES A CARGO DE LOS GOBIERNOS REGIONALES - DECRETO SUPREMO Nº 014-2022-MIDAGRI.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



CLXXXI PLENO (281-2023) 14 Y 15-12-2023

TACHA ESPECIAL POR OMISIÓN DE

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA EN

INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RURAL

CORRESPONDE DISPONER LA TACHA
ESPECIAL DEL TÍTULO DE
INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RURAL
CUANDO NO SE PRESENTÓ EL
CERTIFICADO DE INFORMACIÓN
CATASTRAL



INDEPENDIZACIÓN DE BIENES DEL ESTADO

TRATÁNDOSE DE BIENES DEL ESTADO O DE ENTIDADES CON FACULTAD DE SANEAMIENTO, Y SALVO DISPOSICIÓN DISTINTA, LA INDEPENDIZACIÓN PODRÁ REALIZARSE EN MÉRITO A DOCUMENTO OTORGADO POR EL FUNCIONARIO AUTORIZADO ACOMPAÑADO DEL PLANO DE INDEPENDIZACIÓN SUSCRITO POR PROFESIONAL COMPETENTE EN EL QUE DEBE PRECISARSE EL ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE CADA UNO DE LOS PREDIOS RESULTANTES Y DEL ÁREA REMANENTE EN SU CASO. EN TALES SUPUESTOS NO SE REQUERIRÁ CERTIFICACIÓN NOTARIAL. (**ART. 65 REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS**)



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



CUARTA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA Y FINAL DEL RIRP

SUPUESTO EXCEPCIONAL DE INDEPENDIZACIÓN.-

TRATÁNDOSE DE INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS EN LOS QUE NO SEA FACTIBLE DETERMINAR EL ÁREA, LOS LINDEROS O MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL PREDIO REMANENTE, NO SE REQUERIRÁ EL PLANO DE ÉSTE. EN ESTOS CASOS, BASTARÁ CON PRESENTAR EL PLANO DEL ÁREA MATERIA DE INDEPENDIZACIÓN.

CORRESPONDERÁ AL ÁREA DE CATASTRO DE LA OFICINA REGISTRAL COMPETENTE DETERMINAR LA IMPOSIBILIDAD A QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO ANTERIOR.



ACUMULACIÓN

ACTO REGISTRAL QUE TIENE POR OBJETO CONSTITUIR UNA NUEVA UNIDAD INMOBILIARIA Y SE EFECTÚA COMPRENDIENDO EN UNA SOLA, DOS O MÁS PARTIDAS INDEPENDIENTES RELATIVAS A OTROS TANTOS PREDIOS. SE REALIZA ABRIENDO UNA NUEVA PARTIDA REGISTRAL Y CERRANDO LAS PARTIDAS DE LOS PREDIOS ACUMULADOS, MEDIANTE ANOTACIÓN QUE CONSIGNE LA PARTIDA EN LA CUAL QUEDAN ACUMULADOS.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos



REQUISITOS

- A) LOS INMUEBLES QUE SE PRETENDE ACUMULAR CONSTITUYAN UN TODO SIN SOLUCIÓN DE CONTINUIDAD, SALVO LOS CASOS DE LAS SECCIONES DE DOMINIO EXCLUSIVO EN UN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN, CUANDO CONSTITUYAN UNA UNIDAD FUNCIONAL Y LA FALTA DE CONTINUIDAD DE TALES SECCIONES ESTÉ DETERMINADA POR LA EXISTENCIA DE DICHO RÉGIMEN;
- B) PERTENEZCAN AL MISMO PROPIETARIO;



Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos



- C) DOCUMENTO PRIVADO CON FIRMA CERTIFICADA NOTARIALMENTE DEL PROPIETARIO QUE CONTENDRÁ EL ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE CADA UNO DE LOS PREDIOS, CON INDICACIÓN DE LA PARTIDA REGISTRAL DONDE CORREN INSCRITOS Y EL ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL PREDIO RESULTANTE, INDICÁNDOSE SU NUEVA DENOMINACIÓN, DE SER EL CASO;
- D) PLANO DE ACUMULACIÓN AUTORIZADO POR EL PROFESIONAL COMPETENTE, SALVO QUE LOS PREDIOS MATERIA DE ACUMULACIÓN HAYAN CONSTITUIDO UNA SOLA UNIDAD INMOBILIARIA Y ÉSTA RETOME SU DESCRIPCIÓN PRIMIGENIA. SI LA FÁBRICA INSCRITA EN ALGUNA DE LAS PARTIDAS CUYA ACUMULACIÓN SE SOLICITA NO CONTASE CON INFORMACIÓN GRÁFICA EN EL REGISTRO, DEBE GRAFICARSE EN EL PLANO EL ÁREA O ÁREAS OCUPADAS POR LA FÁBRICA.
- E) PLANO Y CÓDIGO DE REFERENCIA CATASTRAL O LA CONSTANCIA NEGATIVA DE CATASTRO, EN AMBOS CASOS, DE LOS PREDIOS MATERIA DE ACUMULACIÓN O DEL PREDIO RESULTANTE, SEGÚN SEA EL CASO, SALVO SE TRATE DE ACUMULACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS SUJETAS A LOS RÉGIMENES REGULADOS EN LA LEY N° 27157.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos



TRATÁNDOSE DE BIENES DEL ESTADO O DE ENTIDADES CON FACULTAD DE SANEAMIENTO EL DOCUMENTO SERÁ OTORGADO POR EL FUNCIONARIO AUTORIZADO, EL QUE NO REQUERIRÁ CERTIFICACIÓN NOTARIAL.

EN EL CASO DE SOLICITUDES FORMULADAS POR ENTIDADES CON FACULTADES DE SANEAMIENTO, LA ACUMULACIÓN SE REALIZARÁ EN MÉRITO A LOS DOCUMENTOS QUE ESTABLEZCAN LAS NORMAS ESPECIALES PERTINENTES.



Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos



PRECEDENTE - XCIII PLENO (93-2012) Sesión extraordinaria presencial realizada los días 02 y 03 de agosto de 2012. Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 16 de agosto de 2012.

CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS.- "EN LA CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS, EL REGISTRADOR VERIFICARÁ LA COMPETENCIA DEL FUNCIONARIO, LA FORMALIDAD DE LA DECISIÓN ADMINISTRATIVA, EL CARÁCTER INSCRIBIBLE DEL ACTO O DERECHO Y LA ADECUACIÓN DEL TÍTULO CON LOS ANTECEDENTES REGISTRALES. NO PODRÁ EVALUAR LOS FUNDAMENTOS DE HECHO O DE DERECHO QUE HA TENIDO LA ADMINISTRACIÓN PARA EMITIR EL ACTO ADMINISTRATIVO Y LA REGULARIDAD INTERNA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO EN EL CUAL SE HA DICTADO".



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



OBSERVACIONES FRECUENTES

LEGALES:

COMPETENCIA DE AUTORIDAD FORMALIDAD
DEL ACTO COPIAS SIMPLES

INADECUACION CON ANTECEDENTES REGISTRALES

TECNICAS:

SUPERPOSICIÓN DESPLAZAMIENTO

FALTA DE RECONSTRUCCIÓN – MEDIO DIGITAL REMANENTE





UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



5. EXPOSICIÓN SUNARP – ASPECTOS TÉCNICOS



SANEAMIENTO DE PREDIOS DEL ESTADO Y DE LA PROPIEDAD INFORMAL

Ing. Federico Enrique Trelles García
Coordinador Responsable del Catastro Registral - UREG

Julio, 2026



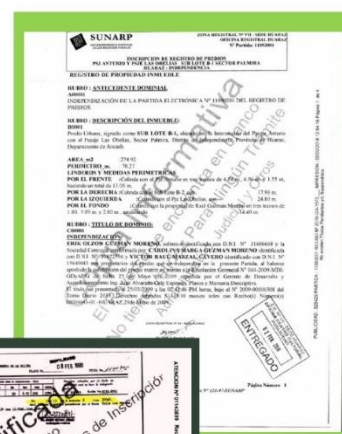
¿Qué es el Saneamiento Físico Legal?

Es un procedimiento que busca obtener la **concordancia entre la realidad física y jurídica del predio**, culminando con la generación del número de partida electrónica por la SUNARP



Actos para el Registro de Predios:

- ✓ Búsqueda catastral y registral.
- ✓ Primera inscripción de dominio.
- ✓ Inscripción y/o aclaración de dominio.
- ✓ Ampliación de fábrica. Demolición.
- ✓ Certificado de numeración.
- ✓ Inscripción, aclaración o rectificación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas.





UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



¿Qué es el Saneamiento Físico Legal?

Actos para el Registro de Predios:

- ✓ Subdivisión, acumulación e independización. Declaratoria de fábrica, así como ampliaciones o aclaraciones de la descripción de fábrica.

- ✓ Afectación en uso.



- ✓ Cesión en uso.



- ✓ Cancelación de cargas, gravámenes, limitaciones u otras



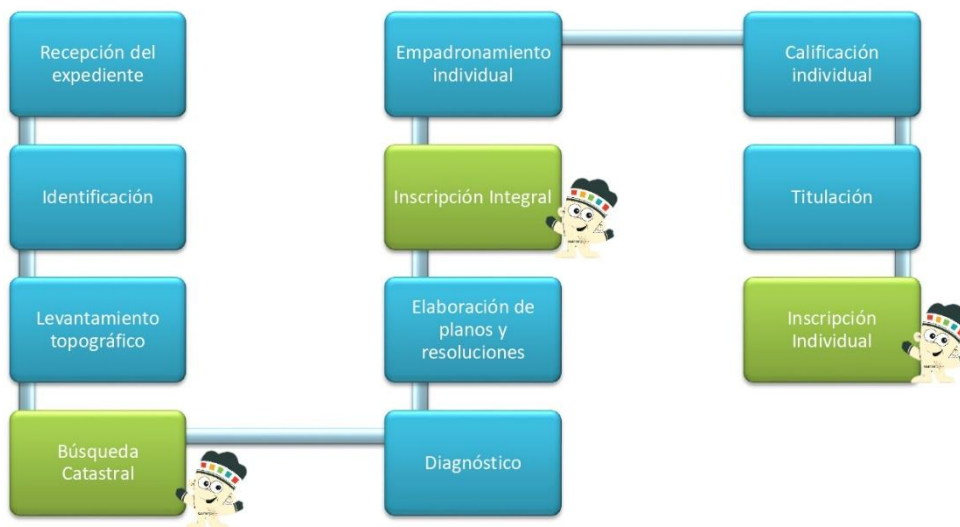
1

Requisitos

INFORMACIÓN TÉCNICA PARA EL SANEAMIENTO DE PREDIOS DEL ESTADO Y DE LA PROPIEDAD INFORMAL

- Documentos solicitados por el Registro de predios, según el Reglamento de Inscripción de Predios - RIP

SUNARP en el proceso del Saneamiento



SUNARP en el proceso del Saneamiento

Búsqueda
Catastral

1. **Presenar la solicitud presencial o virtual ante SUNARP**
2. **Plano de ubicación, Plano perimétrico, con coordenadas en datum oficial y memoria descriptiva**
3. **Emisión del Certificado de búsqueda catastral en un plazo de 15 días hábiles**

[illegible]

SUNARP cuenta con una base digital almacenada en un servidor central que contiene información gráfica y alfanumérica, producto del archivo registral (títulos que dieron mérito a la inscripción)

Si SUNARP verifica que el predio o inmueble no está inscrito, en el certificado de búsqueda catastral se indicará que el predio o inmueble no está registrado

No olvides mencionar
a los colindantes y
Partidas electrónicas





UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



SUNARP en el proceso del Saneamiento

Inscripción Integral

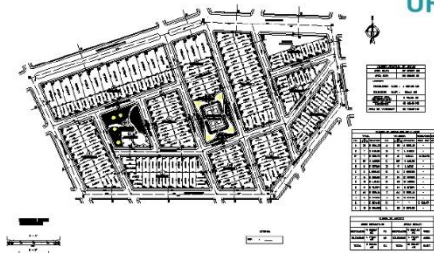
- 1 Presentar la solicitud presencial o virtual ante SUNARP
- 2 Plano de ubicación, Plano perimétrico, con coordenadas en datum oficial y memoria descriptiva
- 3 Resolución

RURAL



Unidad Territorial

URBANO



Plano de trazado y lotización



SUNARP en el proceso del Saneamiento

Inmatriculación de predios rurales

1

Inmatriculación de predio rural de dominio privado del Estado

Artículo 22 del RIRP,

- Títulos que otorguen la propiedad al Estado. Agrega que en caso de ser un predio eriaz, la resolución que lo califique como tal para fines agrícolas y que en caso de predios abandonados o revertidos, se requerirá la resolución suprema o acto administrativo que lo declare.
- Certificado de información catastral o Certificado Negativo de no Zona Catastrada así como el plano y memoria descriptiva.

2

Inmatriculación de predio rural transferido a título gratuito a favor del Estado

Artículo 23 del RIRP

- Título donde consta la transferencia gratuita a favor del Estado.
- Certificado de información catastral o Certificado Negativo de no Zona Catastrada así como el plano y memoria descriptiva



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



SUNARP en el proceso del Saneamiento



OBSERVACIONES
FRECUENTES EN LA
CALIFICACION
TECNICA DE
INMATRICULACIONES

1

Presentan INFORMACIÓN TÉCNICA GRAFICA DEFICIENTE, debido a que los planos presentados por el usuario son esquemáticos.

2

2.- El área, perímetro, linderos, medidas perimétricas y Cuadro de Coordenadas Utm, consignadas en los documentos tales Como Planos, Memoria Descriptiva y Documento que da merito a la inscripción(Escritura Publica) NO SON COINCIDENTES ENTRE SI.

3

No consignan el Datum utilizado en la Elaboración de Planos.



2

Actos

ACTOS EN EL REGISTRO PARA EL SANEAMIENTO DE PREDIOS DEL ESTADO Y DE LA PROPIEDAD INFORMAL

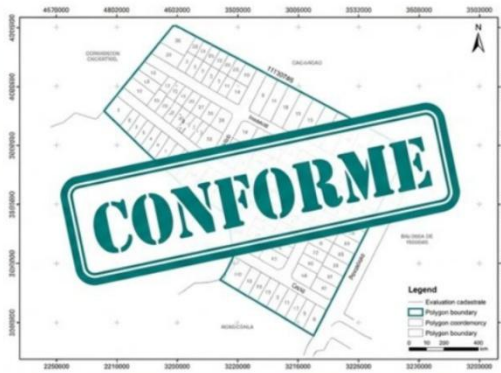
- Casos técnicos

INDEPENDIZACION E INSCRIPCION DE UNA UNIDAD TERRITORIAL

Documento: Informe Técnico N° 11219-2018-ORP-SCR-ZR N° I-UREG/SUNARP.

Filtro Técnico Registral

- ✓ Base Gráfica actualizada en el Sistema de Información Registral (SIR).
- ✓ Vértices georreferenciados en Coordenadas UTM (Datum PSAD 56).
- ✓ Correspondencia exacta entre Memoria Descriptiva y Plano de Parcelación.
- ✓ 723 polígonos ubicados espacialmente 100% dentro del Predio Matriz.



Conclusión Técnica: Documentación técnicamente correcta y validada geométricamente para continuar con su inscripción.

11

INDEPENDIZACION E INSCRIPCION DE UNA UNIDAD TERRITORIAL

Resolución Gerencial Regional
N° 330-2018-GRSFLPRE (22 Nov 2018).



APROBAR

Se aprueba el Plano de Parcelación (Código N° P1) y la Memoria Descriptiva, validando la existencia de 723 predios rústicos dentro de la Unidad Territorial Chalaco.

INDEPENDIZAR

Se ordena la separación formal de 370.1930 hectáreas de la Partida Registral matriz N° 11130795 a favor de los 723 nuevos predios.

EJECUTAR

Se remite el expediente oficial a la Zona Registral N° I - Sede Piura para su debida inscripción en el Registro de Predios.

12

INDEPENDIZACION E INSCRIPCION DE UNA UNIDAD TERRITORIAL

Dinámica de Áreas: Desmembramiento de la Matriz (U.C. 900067)



13

INDEPENDIZACION E INSCRIPCION DE UNA UNIDAD TERRITORIAL

Resultado Registral: La Consolidación del Derecho



Título Presentado: N° 2018-2645638 (Ingresado el 23/11/2018)	Acto Inscrito: Modificación de Parcelación e Independización (723 predios rústicos)
Partida Afectada: 11130795 (Rubro: Descripción del Inmueble)	Asiento Registral: B00003
Fecha de Inscripción: 12 de Diciembre de 2018	

Costo del Procedimiento: S/ 0.00 soles (Inafecto al pago de derechos registrales al amparo del D.L. 1089, evidenciando la función social de la formalización agraria impulsada por el Estado).

14



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



INSCRIPCION DEL ASENTAMIENTO HUMADO EL CONDADO

El Origen: Análisis de Partidas Antecedentes

Parcela A	Parcela B
 Partida Electrónica: P.E. 04001689	 Partida Electrónica: P.E. 04016467
 Nombre del Predio: Predio Coscomba Los Médanos (Sector 1)	 Nombre del Predio: Terrenos Eriazos del Fundo Coscomba
 Titular Original: Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego	 Titular Original: Gobierno Regional de Piura
Área: 41,645.76 m ² (4.1645 Has)	Área: 7,620.20 m ² (0.7620 Has)

15



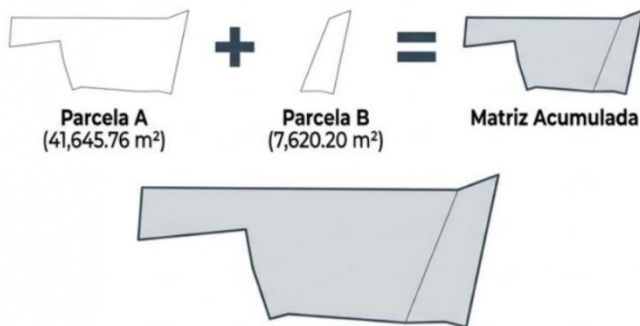
INSCRIPCION DEL ASENTAMIENTO HUMADO EL CONDADO

Ficha Parcela A	PARCELA A	Ficha Parcela B
Área independizada: 41,645.76 m ²		Área independizada: 7,620.20 m ²
Perímetro: 1,141.62 ml.		Perímetro: 428.10 ml.
Aprobado por plano N° 0025-COFOPRI-2024		

Concepto Registral: No se elabora plano de área remanente por imposibilidad de determinar linderos linderos y medidas perimétricas de los predios matrices (Disp. Comp. y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios).

16

INSCRIPCION DEL ASENTAMIENTO HUMADO EL CONDADO



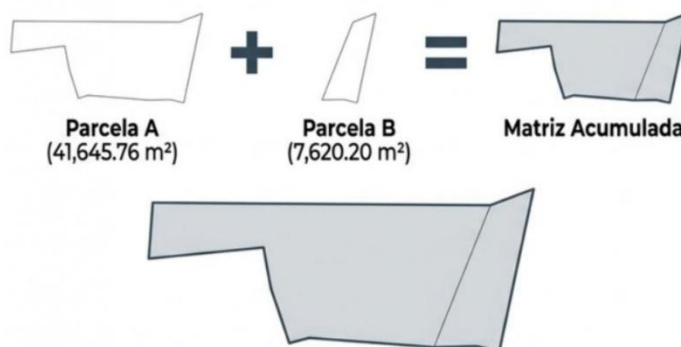
Resultados de la Acumulación	
Área Total Consolidada:	49,265.96 m²
Perímetro Total:	1,174.86 ml.
Soporte Técnico:	Plano Acumulación N° 0026-COFOPRI-2024 (WGS84)

Evidencia Técnica: Polígono Consolidado

La fusión constituye formalmente la Poligonal Perimétrica del futuro A.H. El Condado.

17

INSCRIPCION DEL ASENTAMIENTO HUMADO EL CONDADO



Resultados de la Acumulación	
Área Total Consolidada:	49,265.96 m²
Perímetro Total:	1,174.86 ml.
Soporte Técnico:	Plano Acumulación N° 0026-COFOPRI-2024 (WGS84)

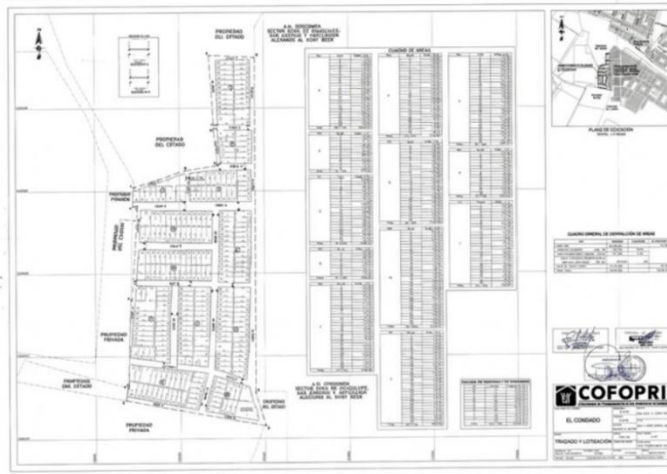
Evidencia Técnica: Polígono Consolidado

La fusión constituye formalmente la Poligonal Perimétrica del futuro A.H. El Condado.

18

INSCRIPCION DEL ASENTAMIENTO HUMADO EL CONDADO

Configuración Física: Diseño Urbano y Lotización



36,428.00 m²
Área Útil Exclusiva

12
Manzanas estructuradas

285
Lotes residenciales listos para
titulación individual gratuita

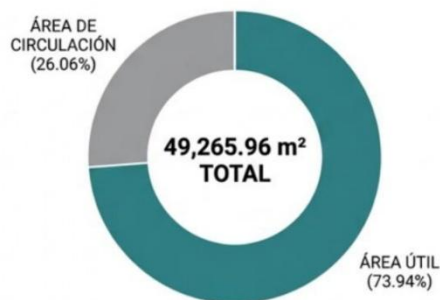
02
Lotes para Servicios Comunes
(Mz C Lt 16 y Mz K Lt 15)

**Total Lotes
Independizables: 287**

19

INSCRIPCION DEL ASENTAMIENTO HUMADO EL CONDADO

Cuadro General de Áreas



ÁREA ÚTIL	36,428.00 m²	73.94%
Área de Vivienda	35,614.70 m ²	72.29%
Área de Equipamiento	813.30 m ²	1.65%
ÁREA DE CIRCULACIÓN	12,837.96 m²	26.06%
ÁREA TOTAL	49,265.96 m²	100.00%

Nota Legal: El área de circulación y vías públicas (12,837.96 m²) pasa a constituir bienes de dominio y uso público bajo la administración de la Municipalidad Provincial de Piura.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



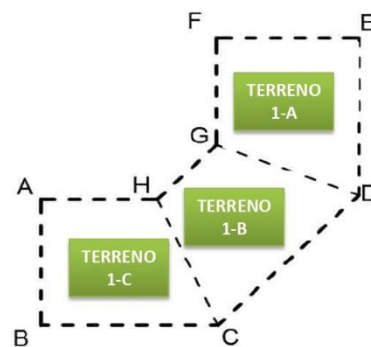
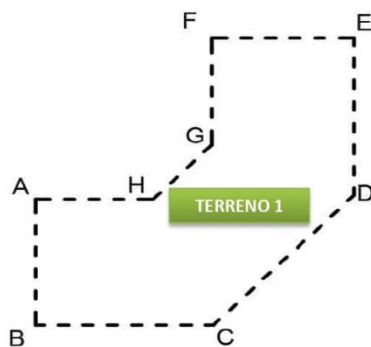
INSCRIPCION DEL ASENTAMIENTO HUMADO EL CONDADO

Síntesis: El Embudo de Saneamiento Físico Físico Legal



SUBDIVISION SIN RESOLUCIÓN MUNICIPAL

Se puede subdividir un predio sin contar con resolución Municipal cuando la fábrica ha sido aprobada por la Municipalidad y en ella se identifican 2 o mas unidades **estructural y funcionalmente independientes**.





UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



SUBDIVISIÓN SIN RESOLUCIÓN MUNICIPAL

- **Estructuralmente independiente**
 - Que no tengan compartiendo ningún elemento estructural: cimientos, muros, columnas, vigas, etc
- **Funcionalmente independientes.**
 - Que las unidades tengan privacidad (sin acceso de una hacia otra), que no tengan áreas comunes.



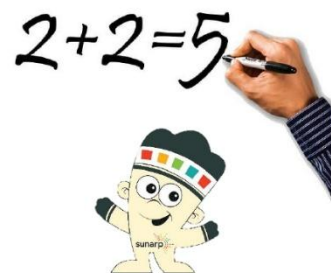
SUBDIVISIÓN SIN RESOLUCIÓN MUNICIPAL

- Si hay una puerta que conecta ambas viviendas?
- Si hay ambientes de una unidad que se iluminan por el patio de la unidad colindante.
- Si hay un alero de una unidad que ocupa el área de otra unidad.



RECTIFICACIÓN POR ERROR DE CÁLCULO

- Para rectificar el área de un predio por error de calculo debe presentarse el plano del predio visado por la autoridad competente, a la luz del cual la Oficina de Catastro Registral correspondiente **deberá establecer** si los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio **han sufrido o no variación alguna**.



RECTIFICACIÓN POR ERROR DE CÁLCULO

- **Establecer la invariabilidad de los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio.**
- Debe haber título archivado del predio a rectificar con información de su ubicación, forma y medidas perimétricas.





UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



RECTIFICACIÓN POR ERROR DE CÁLCULO

- Si no hay archivado, pero los nuevos planos coinciden en sus medidas con los de la partida registral, es aplicable?
- Si el área es la misma que la inscrita y se está variando las medidas, se puede aplicar este criterio?.



RECTIFICACIÓN POR PREVALENCIA DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

- La información técnica emitida por **LA ENTIDAD RESPONSABLE DEL SFL** prevalece y sustituye a la inscrita en el Registro de Predios cuando se solicite inscribir un acto modificatorio de las características físicas en merito a titulo otorgada por **LA ENTIDAD RESPONSABLE DEL SFL**, **siempre que la diferencia en el área no exceda la tolerancia permitida y no exista información técnica suficiente en el registro.**





UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



RECTIFICACIÓN POR PREVALENCIA DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

La Oficina Técnica de Catastro (SUNARP)

- Debe verificar en el archivo registral si hay información técnica o no y si lo hubiera verificar si esta es exacta.
- Debe verificar si las nuevas áreas se encuentran dentro de los rangos de tolerancia establecidos por directiva.

NATURALEZA URBANA		NATURALEZA RURAL	
Rango de área (m ²)	Tolerancia %	Rango de área (Ha)	Tolerancia %
menores a 200	25	menores de 1	7.5
De 200 a 100	20	De 1 a 5	6.3
Mayores a 1000	10	Mayores a 5	3.0



RECTIFICACIÓN POR PREVALENCIA DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

- Si no hubiera título archivado, procedería la aplicación de este criterio?
- Si encontramos un título archivado del predio con un plano que es un croquis?





UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

DECANATO



SUPERPOSICIÓN PREEXISTENTE

- No procede denegar la inscripción sustentándose en la existencia de duplicidad mas aun si esta superposición es preexistente.
- Como determinar si una superposición es preexistente o si recién se va generar?



RECOMENDACIONES Y SUGERENCIAS

- Solicitar que los Entes Generadores de Catastro (Gobierno Locales, Gobiernos Regionales y COFOPRI) realicen su Catastro Urbano y Rural y tenerlo en constante Actualización y Mantenimiento
- Que las entidades que realicen SF deberán realizar un buen diagnostico además de tener una coordinación con las entidades del Estado Oficiando a las mismas de alguna causa que impida una correcta inscripción en los Registros Públicos



UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL
DECANATO

