

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE TRUJILLO

“BENEDICTO XVI”

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS
POLITICAS**

PROGRAMA DE ESTUDIOS DE DERECHO



**CARACTERIZACIÓN DEL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE
LA PROPIEDAD AGRARIA DE PREDIOS AGRÍCOLAS POR
PARTE DE LA AGENCIA AGRARIA PARA LA SEGURIDAD
JURÍDICA DE TIERRAS, CHULUCANAS 2025**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADA**

AUTORA

Br. Sánchez Hidalgo, Yvonne Yvette

<https://orcid.org/0000-0001-6497-6502>

ASESORA

Ms. Ayapi Bazán, Margarita

<https://orcid.org/0000-0003-0581-6597>

LINEA DE INVESTIGACIÓN

Derecho de la persona y discriminación

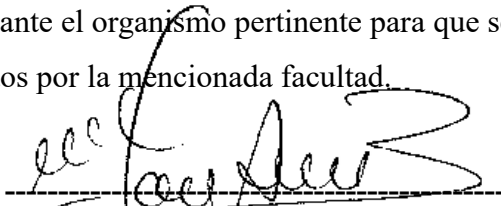
TRUJILLO - PERÚ

2025

DECLARATORIA DE ORIGINALIDAD

Señora Decana de la Facultad de Derecho y Ciencias políticas

Yo, Ms. Ayapi Bazán Margarita con DNI N° 40695777 como asesora del trabajo de investigación titulado: Caracterización del proceso de formalización de la propiedad agraria de predios agrícolas por parte de la agencia agraria para la seguridad jurídica de tierras, Chulucanas 2025, desarrollado por la egresada Br. Sánchez Hidalgo, Yvonne Yvette con DNI N° 42314488 del Programa de estudios de derecho, considero que dicho trabajo reúne las condiciones técnicas y científicas, las cuales están alineadas a las normas establecidas en el Reglamento de Estudiantes y de Grados y Títulos de la Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI y en la normativa para la presentación de trabajos de titulación de la Facultad de Derecho y Ciencias políticas. Por tanto, autorizo la presentación del mismo ante el organismo pertinente para que sea sometido a evaluación por los jurados designados por la mencionada facultad.



Ms. Ayapi Bazán Margarita
Asesora

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

EXMO. MONS. GILBERTO ALFREDO VIZCARRA MORI, S.J.

Arzobispo Metropolitano de Trujillo

Gran Canciller

Universidad Católica de Trujillo “Benedicto XVI”

DR. MARCOANTONIO PACHERRES TORREJÓN

Rector de la Universidad Católica de Trujillo “Benedicto XVI”

DRA. SILVIA VALVERDE ZAVALETA

Vicerrectora Académica

DRA. GINA ZAVALETA ESPEJO

Vicerrectora de Investigación

MS. BETSY SUCETY CARDENAS GARCÍA

Decana de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

DRA. TERESA SOFÍA REATEGUI MARÍN

Secretaria General

DEDICATORIA

A Dios, por brindarme la fortaleza, sabiduría y perseverancia necesarias para culminar esta etapa académica.

A mis padres, por su amor incondicional, sus sacrificios constantes y su ejemplo de integridad y esfuerzo, pilares fundamentales en mi formación personal y profesional.

A mis hijas, quienes con su amor y comprensión fueron el motor para poder concretizarme como profesional.

A mis docentes, quienes, con su guía y exigencia académica, contribuyeron decisivamente al desarrollo de mis capacidades.

Y a todas aquellas personas que, de manera directa o indirecta, fueron parte de este logro.

AGRADECIMIENTO

Expreso mi más profundo agradecimiento a Dios, por haberme otorgado la fortaleza, la sabiduría y la perseverancia necesarias para culminar esta etapa académica. A mis padres, por ser el pilar fundamental de mi vida, brindándome siempre su amor incondicional, su apoyo constante y sus sabios consejos. Agradezco también a los docentes de la Facultad de Derecho, quienes con dedicación y compromiso han contribuido significativamente a mi formación profesional, en especial a mi asesor(a), cuya orientación, paciencia y experiencia resultaron esenciales para el desarrollo de esta investigación. Reconozco además a mis compañeros de estudios, quienes con su compañerismo y colaboración enriquecieron este proceso académico. Finalmente, extendiendo mi gratitud a todas las personas e instituciones que, de manera directa o indirecta, aportaron con su tiempo, conocimientos o recursos para hacer posible la realización de este trabajo.

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

Yo Br. Sánchez Hidalgo, Yvonne Yvette, con DNI N.º 42314488 , egresado del Programa de estudios de derecho de la Universidad Católica de Trujillo “Benedicto XVI”, doy fe de que hemos seguido rigurosamente los procedimientos académicos y administrativos establecidos por la Facultad de derecho y Ciencias Políticas para la elaboración y sustentación del informe de tesis titulado: “Caracterización del proceso de formalización de la propiedad agraria de predios agrícolas por parte de la agencia agraria para la seguridad jurídica de tierras, Chulucanas 2025”, el cual consta de un total de 139 páginas, incluyendo tablas y figuras y 50 páginas de anexos.

Dejo constancia de la originalidad y autenticidad de la mencionada investigación y declaro, bajo juramento y en cumplimiento de los principios éticos, que el contenido del documento es de mi exclusiva autoría en cuanto a redacción, organización, metodología y diagramación. Asimismo, garantizo que los fundamentos teóricos están debidamente sustentados en fuentes bibliográficas, asumiendo la responsabilidad de cualquier omisión involuntaria en la citación de autores.

En este sentido, declaro/declaramos que el uso de herramientas de inteligencia artificial en el presente trabajo se ha limitado exclusivamente a la mejora de la redacción y corrección de errores gramaticales y sintácticos, sin que ello haya influido en la generación del contenido, análisis o interpretación de los resultados de la investigación.

Del mismo modo, reconozco que cualquier vulneración a los derechos de autor derivada del presente trabajo será de mi exclusiva responsabilidad, asumiendo las consecuencias académicas y legales que pudieran derivarse conforme a la normativa vigente.



Sánchez Hidalgo Yvonne Yvette

DNI: 42314488

ÍNDICE

DECLARATORIA DE ORIGINALIDAD	2
AUTORIDADES UNIVERSITARIAS	3
DEDICATORIA	4
AGRADECIMIENTO	5
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD.....	6
ÍNDICE.....	7
ÍNDICE DE TABLAS	8
RESUMEN	9
ABSTRACT	10
I. INTRODUCCIÓN	11
II. METODOLOGÍA	29
2.1. Enfoque y tipo de investigación	29
2.2. Diseño metodológico	29
2.3. Población y muestra	30
2.4. Técnicas e instrumentos de recojo de datos.....	30
2.5. Técnicas de procesamiento y análisis de la información.....	30
2.6. Aspectos éticos de la investigación	31
III. RESULTADOS.....	33
IV. DISCUSIÓN	37
V. CONCLUSIONES	43
VI. RECOMENDACIONES	45
VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	46
ANEXOS.....	49
Anexo N° 01: Instrumentos de recolección de la información.....	49
Anexo N° 02: Matriz de operacionalización de variables	52
Anexo N° 03: Ficha de validación de instrumentos	53
Anexo N° 04: Expedientes trabajados	59
Anexo N° 05: Reporte de turnitin.....	59

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Análisis del proceso de formalización de la propiedad agraria	33
Tabla 2: Etapas que conforman el proceso de formalización de predios agrícolas	34
Tabla 3: Factores legales que inciden en la seguridad jurídica de los predios agrícolas durante el proceso de formalización	35
Tabla 4: Factores administrativos que obstaculizan el proceso de formalización de predios agrícolas.....	36

RESUMEN

La presente investigación tuvo como finalidad analizar el proceso de formalización de la propiedad agraria de predios agrícolas desarrollado por la Agencia Agraria en Chulucanas durante el año 2025, en relación con la seguridad jurídica de tierras. El estudio se abordó desde un enfoque cualitativo, empleando el análisis documental de cinco expedientes administrativos: en dos casos se emitieron constancias de posesión y en tres se denegó la formalización debido a discrepancias entre la información registral y extrarregistral. Como objetivo general, se planteó analizar el proceso de formalización ejecutado por la Agencia Agraria. Los objetivos específicos fueron: (1) evaluar las etapas que conforman dicho proceso, (2) analizar los factores legales que inciden en la seguridad jurídica, y (3) describir los factores administrativos que obstaculizan la formalización. Los resultados muestran que el proceso presenta un marco normativo claro, pero su aplicación enfrenta limitaciones en la actualización catastral, la interoperabilidad entre instituciones y la disponibilidad de recursos técnicos y humanos. En el ámbito legal, los principales problemas corresponden a la superposición de títulos y la falta de concordancia físico-registral; en el administrativo, destacan las demoras procedimentales y la escasa coordinación interinstitucional. Se concluye que, para fortalecer la seguridad jurídica de tierras en Chulucanas, es necesario implementar sistemas integrados de información, mejorar la capacitación técnica, agilizar los procedimientos y garantizar la verificación físico-legal previa a la formalización.

Palabras clave: formalización de la propiedad agraria, seguridad jurídica, predios agrícolas, verificación catastral, coordinación interinstitucional.

ABSTRACT

The present research aimed to analyze the process of formalization of agricultural property carried out by the Agricultural Agency in Chulucanas during 2025, in relation to land legal security. The study followed a qualitative approach, employing documentary analysis of five administrative case files: in two cases, possession certificates were issued, while in three cases, formalization was denied due to discrepancies between registry and extra-registry information. The general objective was to analyze the formalization process implemented by the Agricultural Agency. The specific objectives were: (1) to evaluate the stages comprising the process, (2) to analyze the legal factors affecting legal security, and (3) to describe the administrative factors hindering formalization.

The results indicate that, while the process has a clear regulatory framework, its application faces limitations in cadastral updating, institutional interoperability, and availability of technical and human resources. Legally, the main issues involve title overlaps and inconsistencies between physical and registry data; administratively, procedural delays and weak inter-institutional coordination are the most significant obstacles. It is concluded that, in order to strengthen land legal security in Chulucanas, it is necessary to implement integrated information systems, enhance technical training, streamline procedures, and ensure physical-legal verification prior to formalization.

Keywords: agricultural property formalization, legal security, agricultural plots, cadastral verification, inter-institutional coordination.

I. INTRODUCCIÓN

La formalización de la propiedad agraria representa un elemento esencial para el desarrollo rural sostenible, al proporcionar seguridad jurídica sobre la tierra, facilitar el acceso a servicios financieros como el crédito agrícola, y promover la inversión pública y privada en el sector agropecuario. La agricultura siempre ha sido un sector estratégico para el desarrollo económico y social. Durante el siglo XX, fue un importante generador de empleo y fuente de divisas. El auge cafetero de finales de los años setenta y mediados de los ochenta coincidió con importantes expansiones del PIB. Sin embargo, el país no ha logrado avances significativos en la productividad agrícola. En los últimos 20 años, la productividad laboral agrícola en Colombia fue un 18,4 % inferior a la de América Latina en general. El sector también presenta la productividad más baja en comparación con el resto de las industrias del país. (MIDAGRI, 2021).

En el plano internacional, En esta coyuntura, se ha resaltado la necesidad de promover la productividad agrícola colombiana, particularmente luego de las fallas en las cadenas globales de suministro causadas por la pandemia, más notablemente para alimentos. Para tal fin, es esencial reducir los altísimos niveles de informalidad en la tenencia de la tierra. En 2019, el 52% de las propiedades rurales en Colombia eran informales. Esto se relaciona con la precariedad de la oferta de servicios institucionales asociados con el registro de tierras, así como con una baja demanda de títulos de propiedad por parte de los tenedores de tierras. Según el análisis empírico presentado en la Nota de Productividad VPC-DEM sobre Desafíos de Producción en el Sector Agropecuario Colombiano, una mayor formalización de la tenencia de la tierra conduciría a importantes ganancias de productividad en el sector agrícola. Los ejercicios empíricos muestran que una reducción en la proporción de tierras informales en 1 punto porcentual resultaría en un aumento del 4,4% en el valor agregado por trabajador. Para poner este resultado en perspectiva, si la informalidad en la tenencia de la tierra se redujera al 25% un poco más de la mitad del 52% reportado en 2019 la productividad laboral agrícola podría más que triplicarse. (World Bank, 2021). No obstante, en el caso peruano, la informalidad en la propiedad rural continúa siendo un desafío de carácter estructural. A pesar de iniciativas como las impulsadas por COFOPRI, aún persisten amplias brechas registrales: muchos predios agrícolas carecen de datos claros o presentan

inconsistencias en lo relativo a linderos, dimensiones y ubicación, lo que limita la seguridad jurídica de los propietarios (MIDAGRI, 2020).

Diversas normativas recientes, tales como el Decreto Legislativo N.º 1089, la Ley N.º 31145 y su reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 005-2021-MIDAGRI, buscan afrontar estas deficiencias mediante el saneamiento físico-legal de predios rurales. No obstante, persisten limitaciones que afectan la formalización agraria, entre las que destacan la ausencia de un catastro rural único, actualizado e interoperable entre las instituciones involucradas (SUNARP, Gobiernos Regionales, MIDAGRI, COFOPRI), la superposición de derechos registrales originada por la falta de precisión en los levantamientos técnicos, la insuficiente capacidad operativa de las agencias agrarias en zonas rurales y la prevalencia de transferencias informales sin sustento registral (Contraloría General de la República, 2022; Loayza, 2021). El Plan Nacional de Catastro, Titulación y Registro de Tierras Rurales 2021-2025 reconoce que más del 40% de los predios rurales carecen de título formal, y que existe una discordancia significativa entre la realidad física y la registral (MIDAGRI, 2021).

En el distrito de Chulucanas, provincia de Morropón, región Piura, se observa una manifestación concreta de esta problemática. La mayoría de agricultores que buscan formalizar la propiedad de sus tierras enfrentan serias inconsistencias documentales, que van desde el uso de planos desactualizados y certificaciones registrales con errores, hasta discrepancias en la delimitación de linderos o títulos cuya extensión no refleja la ocupación real del terreno (Agencia Agraria de Morropón, 2024). Estas falencias tienen su origen en procesos históricos como el Programa de Evaluación Técnica de Tierras (PETT) de los años noventa, el cual no contempló mecanismos de georreferenciación, y se han visto agravadas por posteriores transferencias realizadas de manera informal (Reyes & Huamán, 2019). La consecuencia de este escenario es la proliferación de conflictos de colindancia, la superposición de predios y la falta de correspondencia entre los límites físicos observables y la información asentada en los registros legales.

La inseguridad jurídica generada por la informalidad en la propiedad repercute de manera directa en la estabilidad económica y social de los pequeños y medianos productores. La ausencia de títulos reconocidos limita la posibilidad de invertir en infraestructura, tecnificación agrícola o maquinaria moderna, pues la incertidumbre sobre la titularidad del predio desalienta los proyectos de largo plazo. De igual modo, restringe el acceso al crédito formal, dado que las entidades financieras exigen garantías inscritas como requisito

indispensable para otorgar financiamiento (Loayza, 2021). Este déficit también se refleja en el ámbito familiar y comunitario, ya que complica los procesos de sucesión, donación o asociación productiva, lo que favorece disputas internas y reduce las oportunidades de constituir cooperativas o empresas rurales con capacidad competitiva (Reyes & Huamán, 2019). Finalmente, la falta de acreditación legal de la propiedad excluye a numerosos agricultores de programas estatales de apoyo al sector, como AgroPerú, AgroIdeas o Procompite, que demandan la formalización registral como condición para acceder a fondos públicos (MIDAGRI, 2021).

. Los procedimientos adicionales, como la solicitud de nuevos estudios topográficos, planos georreferenciados, memorias descriptivas actualizadas y verificaciones de campo con personal especializado, incrementan costos y plazos, extendiendo el proceso de formalización por varios años. Esta situación contribuye a la percepción de un sistema burocrático, ineficiente y poco accesible para los solicitantes (MIDAGRI - Agencia Agraria de Morropón, 2024).

Es decir, problemática agraria en Chulucanas se caracteriza por la persistencia de esquemas informales de tenencia de tierras, inconsistencias documentales y limitaciones institucionales que impactan negativamente en la seguridad jurídica, la inversión productiva y el desarrollo socioeconómico rural. La superación de estas barreras es indispensable para consolidar políticas públicas inclusivas y eficientes que promuevan el bienestar de los pequeños productores agrícolas y fortalezcan la gobernanza territorial en el ámbito local.

La presente investigación busco responder a la siguiente interrogante: ¿Cuáles son las características del proceso de formalización de la propiedad agraria de predios agrícolas que realiza la Agencia Agraria para la seguridad jurídica de tierras en el distrito de Chulucanas durante el año 2025?

Desde un enfoque teórico, la investigación encuentra su justificación en el hecho de que amplía y complementa el conocimiento existente acerca de la formalización de la propiedad agraria en contextos rurales, abordándola de manera integral al considerar sus dimensiones jurídicas, técnicas y administrativas. Si bien la literatura previa ha tratado de manera aislada cuestiones como la seguridad jurídica, la función catastral o la gestión registral, el presente estudio se centra en examinar que la formalización de la tierra beneficia la inversión y la productividad a través de diversos canales. La falta de títulos de propiedad

dificulta el buen funcionamiento del mercado de tierras, crucial en el sector agrícola para garantizar una asignación adecuada de los factores productivos. Uno de los canales a través del cual esto ocurre es la informalidad en la tenencia de la tierra, que aumenta la incertidumbre sobre la obtención de los rendimientos de la inversión a largo plazo, desalentando la inversión y reduciendo el crecimiento de la productividad. El segundo canal se relaciona con las dificultades para vender o arrendar parte de la tierra, un problema que afecta a las explotaciones agrícolas de tamaño subóptimo.

La aplicación de estos hallazgos no se limita al ámbito local, sino que puede extenderse a otras jurisdicciones con características similares, aportando a la eficacia y sostenibilidad de la política pública de formalización agraria a nivel regional y nacional.

Para el desarrollo de la presente investigación se planteó como objetivo general: Analizar el proceso de formalización de la propiedad agraria de predios agrícolas llevado a cabo por la Agencia Agraria en Chulucanas durante el año 2025.

En función de este objetivo general, se establecieron los siguientes objetivos específicos:

Primero, evaluar las etapas que conforman el proceso de formalización de predios agrícolas implementado por la Agencia Agraria en Chulucanas.

Segundo, analizar los factores legales que inciden en la seguridad jurídica de los predios agrícolas durante el proceso de formalización ejecutado por la Agencia Agraria en Chulucanas.

Tercero, describir los factores administrativos que obstaculizan el proceso de formalización de predios agrícolas llevado a cabo por la Agencia Agraria en Chulucanas.

A continuación, se presentan antecedentes a fin de comprender mejor la problemática y sustentar el presente estudio:

En el ámbito internacional, una tesis presentada en la Universidad Autónoma García Muñoz (2020) analizó la situación de los asentamientos humanos en contextos de informalidad urbana, tomando como referencia la región de Sonora. El estudio evidenció que los problemas En el caso de los pequeños productores con acceso limitado a la tierra, esto resulta en el uso intensivo de sus tierras, lo cual degrada el suelo, y en la división de la tierra debido a los procesos de sucesión. Un tercer canal tiene que ver con las operaciones

del mercado crediticio que se ven restringidas por la informalidad de la tierra. En primer lugar, la falta de títulos formales impide el acceso al crédito bancario para aquellos productores que no tienen garantías admisibles por los bancos. En segundo lugar, el fallo en el funcionamiento del mercado de tierras dificulta que los bancos utilicen eficazmente las garantías en casos de incumplimiento. Es más, no todos los propietarios de tierras tienen las habilidades necesarias para ser productores agrícolas productivos, o están interesados en serlo. La imposibilidad de arrendar o vender la tierra impide que los propietarios migren a la ciudad o se involucren en empleos no agrícolas.

Encinas López (2021), en una tesis desarrollada en la Universidad de la Frontera (México) titulada “Factores sociales que inciden en la regularización de viviendas informales en zonas urbanas: El caso de Tijuana”, analizó los elementos sociales que influyen en la decisión de los propietarios informales de participar en procesos de formalización. El estudio, de carácter cuantitativo, se sustentó en encuestas aplicadas a hogares de distintos sectores de Tijuana y en un análisis de regresión estadística que permitió identificar las variables con mayor peso en dichos procesos. Los hallazgos revelaron que factores como el liderazgo comunitario, el nivel de organización barrial y la iniciativa de las familias resultan determinantes para promover la regularización. En contraste, la desinformación, la ausencia de acompañamiento institucional y la desconfianza hacia el Estado se constituyen en barreras significativas. A partir de ello, la autora concluye que los programas de formalización deben estar respaldados por estrategias que fortalezcan la participación ciudadana y promuevan una relación más colaborativa entre las comunidades y las autoridades competentes.

Este antecedente resulta sumamente útil para el caso de Chulucanas, donde muchas familias viven en asentamientos rurales informales y donde las redes comunitarias tienen un rol activo. Fortalecer el liderazgo local e involucrar directamente a los vecinos en los procesos de formalización podría aumentar la eficacia de estos programas, evitando la imposición de políticas sin conexión con la realidad social de los territorios.

Cisneros Andrade (2022), Universidad Técnica de Cotopaxi – Ecuador, “Ordenamiento urbano y legalización de la propiedad: Un análisis del uso del suelo en Latacunga”, Cisneros Andrade centró su investigación en la ciudad de Latacunga, con el objetivo de analizar cómo el uso del suelo influye en los procesos de legalización de la propiedad en contextos urbanos. El estudio se apoyó en una metodología analítica con enfoque deductivo, que incluyó el análisis de normativas municipales, entrevistas a

especialistas en planificación territorial y una revisión del catastro urbano vigente. Los hallazgos del estudio reflejan que la falta de planificación territorial adecuada ha generado una expansión urbana desordenada, lo cual impide que muchos propietarios puedan consolidar jurídicamente sus terrenos. La tesis concluye que es imprescindible contar con políticas claras de ordenamiento urbano, así como con una actualización permanente de los instrumentos normativos, para garantizar que los procesos de formalización tengan respaldo técnico y legal.

Este estudio aporta una lección fundamental: sin planificación territorial, la formalización de predios se convierte en un proceso frágil y fácilmente reversible. En el caso de Chulucanas, urge que los gobiernos locales trabajen no solo en entregar títulos, sino en construir una visión de desarrollo territorial sostenible que articule lo jurídico, lo social y lo técnico.

Martínez Castro (2023), Universidad de Barcelona – España Título simulado: “Retos y políticas comparadas en la formalización rural: Análisis en Perú, Colombia y Bolivia”- La tesis de Martínez Castro tuvo como propósito realizar un análisis comparativo de los procesos de formalización de tierras rurales en tres países latinoamericanos: Perú, Colombia y Bolivia. El estudio combinó una metodología mixta, que integró el análisis documental de políticas públicas y entrevistas en profundidad a funcionarios responsables de la implementación de programas de titulación rural en cada país. Los resultados del análisis revelaron que, si bien existen avances normativos importantes, en todos los casos la excesiva descentralización y la débil coordinación entre instituciones nacionales y locales generan obstáculos que retrasan o paralizan la formalización. Asimismo, se observó que la falta de capacidad técnica en los gobiernos subnacionales repercute directamente en la calidad del servicio brindado a la ciudadanía. La tesis concluye que es fundamental fortalecer la articulación interinstitucional y brindar soporte técnico constante a los gobiernos locales.

Este estudio es especialmente pertinente para el caso peruano. En regiones como Piura, y específicamente en el ámbito de la Agencia Agraria de Chulucanas, es común encontrar limitaciones operativas y superposición de funciones entre instituciones. La lección central es que sin una buena gestión pública y sin claridad de roles, la formalización pierde efectividad y credibilidad. Este antecedente invita a repensar el diseño institucional que sustenta estos procesos.

Rojas del Valle (2024), Universidad Nacional de Colombia en su tesis “Seguridad jurídica de la tierra y desarrollo agrario en zonas rurales: Estudio desde la experiencia colombiana” En esta tesis, Rojas del Valle examinó cómo la formalización de la propiedad en zonas rurales influye en el acceso al crédito, la inversión productiva y la estabilidad económica de los pequeños agricultores. Se aplicó una metodología cualitativa, utilizando entrevistas semiestructuradas a productores rurales, expertos agrarios y funcionarios públicos encargados de programas de desarrollo agrario.

La investigación concluyó que contar con un título de propiedad no es suficiente para garantizar mejoras económicas en la vida de los campesinos. El impacto de la formalización solo se materializa cuando va acompañado de asesoría legal, asistencia técnica en producción y acceso efectivo a servicios financieros. De lo contrario, el título se convierte en un papel sin valor práctico.

Este antecedente reafirma que la formalización debe concebirse como un componente dentro de una estrategia más amplia de desarrollo rural. En el caso de Chulucanas, donde muchas familias dependen de la agricultura, es vital que los procesos de titulación estén articulados con programas de capacitación, acceso a mercados y financiamiento. Solo así el derecho a la propiedad se traduce en bienestar y progreso

Charaja Ramos (2021), Universidad César Vallejo – Perú - “Evaluación del proceso de formalización de predios urbanos por COFOPRI en Lima Metropolitana”. En su tesis, Charaja Ramos se propuso analizar los métodos empleados por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) durante el año 2020 para regularizar predios urbanos en el Perú. Su objetivo fue identificar las fortalezas y limitaciones del proceso formalizador, tomando como referencia experiencias en zonas de expansión urbana. Para ello, aplicó una metodología cualitativa basada en entrevistas a funcionarios y análisis documental de expedientes de formalización. El estudio concluyó que, si bien el título de propiedad emitido por COFOPRI tiene validez legal y ofrece cierto grado de seguridad jurídica, esto no garantiza automáticamente el acceso a servicios básicos ni la integración plena de las zonas formalizadas al tejido urbano. Por lo tanto, se evidenció la necesidad de articular la formalización con políticas de planificación territorial y desarrollo urbano integral.

Este antecedente resulta muy relevante para contextos rurales como Chulucanas, donde se corre el riesgo de reducir la formalización a un trámite documental. La experiencia de COFOPRI demuestra que la titulación debe ir acompañada de intervenciones multisectoriales como servicios, infraestructura y ordenamiento si se quiere lograr un impacto real en la calidad de vida de la población.

Mejía Huamán (2023), Universidad de Huánuco – Perú, en su tesis “El saneamiento físico-legal de predios urbanos en San Martín de Porres: Avances y desafíos”. Esta tesis tuvo como objetivo evaluar el proceso de saneamiento físico y legal de predios destinados a habilitaciones urbanas en el distrito limeño de San Martín de Porres. La autora recurrió a una metodología mixta, combinando encuestas a abogados y técnicos del área legal con la revisión de expedientes administrativos municipales. Los resultados revelaron que el proceso de saneamiento es lento, burocrático y, en muchos casos, ineficaz. Entre los principales problemas se identificaron la duplicidad de funciones entre instituciones, los plazos excesivos y la escasa capacitación del personal técnico. En consecuencia, se planteó la necesidad de reformar los procedimientos para acelerar y transparentar la formalización.

Aunque este estudio se centra en un contexto urbano, ofrece lecciones aplicables al ámbito rural. En zonas como Chulucanas, donde los trámites se ven afectados por deficiencias institucionales similares, es necesario simplificar los procesos y brindar mayor capacitación a las agencias agrarias para evitar que los procedimientos se vuelvan una traba en lugar de una solución.

Valverde Ríos (2022), Universidad Católica de Santa María – Arequipa. En su investigación “Formalización y seguridad jurídica en la propiedad urbana: análisis desde la coordinación interinstitucional”. El objetivo de esta tesis fue determinar si el proceso de formalización en Arequipa garantiza efectivamente la seguridad jurídica de la propiedad urbana. A través de una metodología cualitativa basada en entrevistas a profesionales y revisión normativa, Valverde Ríos examinó las relaciones entre COFOPRI, los Registros Públicos y otras entidades involucradas. La investigación concluyó que la falta de coordinación entre COFOPRI y los Registros Públicos genera inconsistencias en la información y limita la eficacia legal de los títulos otorgados. Esta debilidad institucional afecta la percepción ciudadana sobre la validez del proceso y compromete la seguridad jurídica.

Díaz Palomino (2020), en su tesis presentada en la Universidad Nacional de Ucayali titulada “La cultura jurídica como factor en la formalización de predios urbanos: El caso de coronel Portillo”, analizó la influencia del conocimiento del derecho de propiedad en la participación ciudadana dentro de los procesos de formalización. Para ello, aplicó un enfoque mixto que combinó encuestas a poseedores informales con la revisión de expedientes municipales en la ciudad de Pucallpa. Los resultados mostraron que la formalización de los títulos de propiedad se ha visto históricamente limitada por debilidades institucionales. La limitada capacidad financiera de las autoridades locales y su falta de autonomía respecto a intereses particulares han impedido la adecuada prestación de servicios de catastro, esenciales para la titulación formal de propiedades. Solo el 5,7 % del territorio nacional cuenta con información catastral actualizada; el 28,3 % de las propiedades del territorio no están registradas, y el 66 % presenta una antigüedad promedio de 16,4 años. A esto se suman los fenómenos del conflicto interno, la violencia, el narcotráfico y la falta de conocimiento y capacidad de gestión de una parte significativa de la población rural respecto a sus derechos y la prestación de servicios de titulación.

Murrugarra Flores (2024), Universidad San Ignacio de Loyola – Perú en su investigación: “Titulación de tierras y expansión territorial: Estudio del centro poblado Centenario, Huaral”. Esta investigación se centró en la percepción de los pobladores del centro poblado Centenario respecto a la formalización de sus predios. Mediante entrevistas a líderes comunales y pobladores, el autor buscó entender qué valor le atribuyen al título de propiedad y cómo interpretan su relación con el Estado. Los resultados mostraron que el título es percibido no solo como un documento legal, sino como símbolo de identidad y protección frente al desalojo. Sin embargo, también se constató que la débil presencia estatal posterior a la titulación ha promovido nuevas ocupaciones irregulares, lo que compromete la sostenibilidad del proceso.

Este estudio es muy esclarecedor sobre la dimensión simbólica de la propiedad. En zonas como Chulucanas, donde muchas personas viven en tierras heredadas o invadidas hace décadas, el título puede tener un valor emocional y social profundo. Pero si el Estado no continúa acompañando con servicios y control, el ciclo de informalidad se reproduce. Por eso, más que un punto final, la formalización debe ser el inicio de un proceso continuo de acompañamiento institucional.

El presente estudio se sustenta en varios enfoques teóricos complementarios:

Teoría del Desarrollo Rural y Acceso a la Tierra

El acceso seguro a la tierra es un factor determinante para el desarrollo rural sostenible (FAO, 2020). Cuando los agricultores tienen certeza jurídica sobre sus predios, se incentiva la inversión, se mejora la productividad y se facilita el acceso a crédito y a programas públicos de fomento agrario (World Bank, 2021). La formalización de la propiedad es, por tanto, una herramienta clave para superar la pobreza rural.

Teoría Administrativa del Proceso de Formalización

Desde el enfoque administrativo, el proceso de formalización de tierras comprende una serie de etapas: solicitud, verificación de documentos, medición, emisión de informes técnicos, saneamiento físico-legal y registro final en SUNARP (MIDAGRI, 2021). Las deficiencias en cualquiera de estas etapas por falta de capacidad institucional, problemas técnicos o normativas contradictorias afectan la eficiencia y legitimidad del proceso (Contraloría General de la República, 2022).

En relación a las dimensiones de las variables que presenta el referido estudio se señala lo siguiente:

La formalización agraria constituye un proceso esencial para garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, aspecto indispensable para alcanzar un desarrollo sostenible y equitativo en el ámbito rural. A pesar del reciente y exitoso establecimiento de programas sistemáticos de registro de tierras, la actualización de los registros de tierras se ha convertido en una preocupación creciente. Sin embargo, existe evidencia empírica limitada sobre si el comportamiento de los terratenientes está impulsando la falta de actualización de los registros de tierras. Utilizando la teoría del comportamiento planificado, este estudio examina los factores que influyen en el comportamiento de los terratenientes de formalizar transacciones de tierras rurales. (MIDAGRI, 2021).

El Banco Mundial (2021) advierte que la ausencia de un marco normativo sólido y de mecanismos efectivos de formalización restringe la inversión en el sector agrícola, reduce el acceso al crédito formal y dificulta la incorporación de tecnologías que podrían elevar la productividad y mejorar la calidad de vida de la población rural. En consecuencia, los sistemas de administración de tierras se crearon para registrar y difundir información sobre las relaciones de las personas con la tierra, incluidos los derechos, las responsabilidades, las restricciones, la ubicación y los límites, y otros atributos de las propiedades reales. El

establecimiento de información sobre la tierra podría tener lugar a través de enfoques de registro de tierras sistemáticos o esporádicos. El enfoque depende del propósito, las tecnologías disponibles y la fuente de financiamiento. El registro sistemático de tierras suele ser obligatorio e impulsado por el estado (lado de la oferta), mientras que el registro esporádico puede ser voluntario si lo inicia un terrateniente (lado de la demanda) u obligatorio (durante una transferencia de tierras). La existencia de información sobre la tierra buena y que funcione bien es clave para responder a las preguntas fundamentales de toma de decisiones sobre el desarrollo y la gestión de la tierra. Un sistema de información territorial debe ser completo, preciso, confiable, uniforme, actualizado, sostenible y reflejar la realidad sobre el terreno en tiempo real. El registro de tierras se vuelve socialmente más valioso a medida que se registran más parcelas, porque conduce a más inversiones y más transacciones. Sin embargo, el costo de dejar tierras que están fuera del registro también se vuelve más alto a medida que se registran más tierras, porque la inversión es más baja para las tierras mantenidas bajo un régimen informal. Ya sea implícita o explícita, la intención o las elecciones del terrateniente de registrar sus derechos sobre la tierra y la propiedad son el resultado de una decisión razonada. Por lo tanto, las intenciones de formalizar las transacciones de tierras después de las primeras certificaciones de tierras son centrales para la discusión de un sistema de registro de tierras funcional y sostenible.

En el caso peruano, la importancia de este proceso se ha intensificado en las últimas décadas debido al elevado número de predios rurales que carecen de títulos formalmente inscritos, situación particularmente evidente en regiones con alta presencia de pequeños productores. En octubre de 2000, Perú implementó un cambio fundamental en su sector agrícola con la aprobación de la Ley N.º 27360, también conocida como Ley de Promoción Agraria (LPA). Dicha Ley, derogada en diciembre de 2020, incluía: empresas dedicadas a actividades agrícolas y ganaderas, con excepción de la industria forestal, y empresas que realizan actividades agroindustriales fuera de la provincia de Lima y Callao, siempre que utilicen productos agrícolas locales. Tras la implementación de la LPA, el mercado laboral agrícola se volvió más flexible y atractivo para la contratación de nuevos trabajadores gracias a los beneficios que la ley establecía, como el pago del 15 % del impuesto a la renta (en lugar del 30 % del régimen regular); el pago de una remuneración diaria que ya incluía la compensación por tiempo de servicio; una contribución mensual del 4 % a la seguridad social (ESSALUD) a cargo del empleador (en lugar del 9 % como en el régimen regular); 15 días de vacaciones (en lugar de 30 días como en el régimen regular); contratación de

personal a término fijo; y una indemnización por despido arbitrario equivalente a 15 por cada año de servicio. Así, las actividades asociadas a la Ley de Promoción Agraria tuvieron menores costos laborales no salariales en comparación con otros regímenes laborales. (Contraloría General de la República, 2022).

La formalización agraria constituye un proceso de carácter multidimensional que integra aspectos técnicos, legales y sociales. No basta con otorgar un título de propiedad; resulta indispensable que dicho documento refleje con exactitud la realidad física del predio, que los procedimientos administrativos se desarrollen de manera transparente y accesible, y que las comunidades participen activamente para dotar de legitimidad al proceso (FIDA, 2022). Perú es uno de los países con mayor biodiversidad del mundo. Ubicado al oeste de Sudamérica, su diversidad de ecosistemas se debe a la costa frente al Océano Pacífico, la Cordillera de los Andes y la selva amazónica. Toda esta riqueza natural abarca una superficie de 1.285.215 km². Perú también es rico culturalmente y es conocido por ser la cuna del Imperio Inca. Su población de 31,2 millones de personas se compone de un 60% de mestizos, un 5,9% de blancos, un 3,6 % de afrodescendientes y alrededor del 25% de personas que se auto identifican como indígenas. La población indígena está compuesta por 55 grupos étnicos, siendo el quechua el más numeroso, seguido de los aymaras y los nativos o indígenas de la Amazonía. En este sentido, la formalización de los derechos sobre la tierra se erige como una condición sine qua non para garantizar seguridad jurídica, fomentar la inversión productiva y mejorar las condiciones de vida en el ámbito rural. Su adecuada implementación exige un conocimiento detallado de los procedimientos técnicos y legales involucrados, así como un compromiso institucional decidido para superar las barreras históricas que han limitado a las comunidades campesinas. Por ello, el análisis de casos específicos, como el del distrito de Chulucanas, se vuelve indispensable para generar conocimiento aplicado y proponer mejoras sostenibles en la gestión de la tierra (MIDAGRI, 2021; Banco Mundial, 2021).

Marco normativo y legal de la formalización agraria

La gobernanza de la tierra en Perú ha pasado por varias fases, desde una concentración en pocas manos hasta la década de 1960, cuando el 90% de las tierras agrícolas pertenecía al 5% de los propietarios, hasta un sistema colectivista con la Reforma Agraria en la década de 1970, y a una tendencia actual hacia la propiedad privada, pero con una alta participación de los minifundios. La Reforma Agraria (1969-1991) eliminó el mercado de tierras agrícolas

y permitió excepcionalmente la transferencia de tierras. Se eliminó la inversión de empresas con fines de lucro en la agricultura, promoviendo la creación de empresas asociativas, en particular cooperativas agrícolas, bajo un régimen de propiedad colectiva. En 1980, la Ley de Promoción y Desarrollo Agrario permitió la parcelación de tierras previamente adjudicadas a empresas asociativas en minifundios a favor de campesinos individuales. En la década de 1990, el interés por atraer inversiones resultó en la libre formalización o legalización del mercado de tierras y permitió nuevamente la libre transferencia de tierras. (MIDAGRI, 2021).

Un elemento clave dentro de este marco es la Ley N.º 31145, denominada Ley de Catastro, Titulación y Registro de Tierras Rurales, que regula los procedimientos de saneamiento físico-legal de los predios rurales. Un aspecto que ha caracterizado la gobernanza territorial en Perú es la forma en que se articuló la situación de la población indígena en relación con la tierra, siguiendo las ideas de José Carlos Mariátegui, reconocido intelectual peruano defensor de los principios marxistas. En su influyente libro *Siete Ensayos Interpretativos sobre la Realidad Peruana*, publicado en 1928, Mariátegui define el problema indígena en términos económicos como un problema de tierras. Comprender la situación indígena desde una perspectiva de clase tuvo un doble efecto: primero, ignoró la conexión cultural de los pueblos indígenas con su territorio, y segundo, produjo un cambio de identidad de «indígenas» a «campesinos» ante la sociedad peruana. Este cambio de identidad, de cultural a de clase, introducido inicialmente por el gobierno militar en 1969 con la Ley de Reforma Agraria, afectó especialmente a la población indígena de la sierra (principalmente quechua), y no tanto a la de la Amazonía, que posteriormente se definiría como nativos. Esta distinción entre campesinos y nativos aún se refleja en la legislación vigente.

El Decreto Legislativo N.º 1089, orientado a fortalecer la seguridad jurídica y el acceso a la tierra, complementa este marco normativo al establecer procedimientos de titulación y regularización de predios rurales, incluyendo disposiciones específicas para la solución de conflictos posesionales y la protección de los derechos de los agricultores (Contraloría General de la República, 2022). Este decreto resalta la importancia de una gestión articulada entre diversas instituciones públicas como la Agencia Agraria, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) y los gobiernos regionales con el fin de incrementar la cobertura y eficiencia de los procesos de formalización. Legislación y normativa territorial

La Constitución peruana de 1993, así como la Constitución de 1979, garantizan el derecho de toda persona a poseer y heredar bienes (Artículo 2). Este derecho no es absoluto, ya que debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. Nadie puede ser privado de su propiedad, salvo por razones de seguridad nacional o necesidad pública, conforme a la ley y mediante el pago de una indemnización en efectivo (Artículo 70). La Constitución reconoce la igualdad de condiciones en materia de propiedad para nacionales y extranjeros, si bien los extranjeros no pueden invocar excepciones ni adquirir ni poseer bienes dentro de los 50 kilómetros de las fronteras peruanas (Artículo 71). Las tierras abandonadas pasan a ser propiedad del Estado para su venta. En 1991, el objetivo de atraer inversión privada impulsó las iniciativas de registro y titulación de tierras mediante la Ley de Registro de Tierras Rurales N.º 6675. La Ley de Promoción de Inversiones en el Sector Agropecuario N.º 653, también de 1991, eliminó todas las restricciones, incluyendo la transferencia de tierras rurales y las restricciones al acceso de entidades comerciales a la tierra, lo que se considera el fin de la reforma agraria. Esta apertura a la propiedad comercial de tierras se expresa en la Constitución de 1993 mediante el reconocimiento de los derechos sobre la tierra a «cualquier otra forma asociativa de tenencia, además de la privada y la comunal (art. 88)

Demográficamente, en Perú habitan diversos tipos de comunidades: campesinas, indígenas, ribereñas de la Amazonía, comunidades pesqueras, afroperuanas y ronderos de los Andes²⁶. Sin embargo, en lo que respecta a los derechos territoriales comunitarios, solo dos están oficialmente reconocidos: las comunidades campesinas y nativas. El resto de las comunidades pueden clasificarse en una u otra categoría según cómo se identifiquen. La autoidentificación ha sido un componente clave en el reconocimiento político de los derechos de los pueblos indígenas, en consonancia con el Convenio 169 de la OIT sobre Pueblos Indígenas y Tribales, ratificado por Perú en 1994²⁷.

Inicialmente, tras varios años de conflictos territoriales entre el gobierno peruano y la población indígena, la Constitución de 1920 reconoció el derecho a la propiedad privada y colectiva de la tierra a las comunidades indígenas. Esto cambió en 1969 con la Reforma Agraria, cuando las comunidades indígenas pasaron a ser consideradas comunidades campesinas. Fue en 1974 cuando las comunidades nativas fueron reconocidas legalmente mediante el Decreto 20653. La Constitución de 1993 reconoce la propiedad imprescriptible de las tierras de las comunidades indígenas y campesinas (artículo 89). Esto implica que las

tierras de las comunidades indígenas y campesinas pueden venderse, donarse o cederse, lo que se ha percibido como una reducción de la protección del acceso a la tierra de los indígenas y campesinos en comparación con la Constitución de 1920, donde, además de imprescriptibles, sus tierras eran inalienables e inembargables.

En Perú, la zonificación del suelo se basa en su Capacidad de Uso Mayor de Tierras (CUM). Según la Ley Forestal y de Fauna Silvestre, aprobada en 2015, se prohíbe el cambio de uso del suelo en áreas donde su Capacidad de Uso Mayor es forestal (ex tierras forestales protegidas). Se han establecido regulaciones y procedimientos para garantizar estas prohibiciones.

Un análisis reciente del país, que abarca el período 2000-2014, confirma que el 50 % de la deforestación en Perú se produce en zonas forestales donde los regímenes de tenencia no están claros ; en el caso del Perú, esto abarca aproximadamente 20 millones de hectáreas. Sin embargo, a pesar de la aprobación de la Ley Forestal y de Fauna Silvestre, aún existen varios desafíos para la implementación efectiva de las disposiciones sobre tenencia.

El Ministerio del Ambiente (MINAM), el Ministerio de Agricultura (MINAGRI), el Servicio Forestal (SERFOR) y los Gobiernos Regionales (GORES) están uniendo esfuerzos para superar estos desafíos. Se han logrado avances significativos gracias a la reciente colaboración entre estas organizaciones y la FAO a través del Programa ONU-REDD. Esta colaboración respaldó el desarrollo de un análisis profundo de la legislación sobre el uso del suelo, centrándose en los actos/permisos administrativos que autorizan cambios en el uso del suelo de áreas forestales a otros fines, como la minería, la expansión de tierras agrícolas y la infraestructura. El análisis recopila datos e información relevantes de las regiones de Ucayali y Loreto. El panel interinstitucional (MINAM, MINAGRI, SERFOR, FAO) ha desempeñado un papel importante para asegurar la validación de los resultados de este análisis por parte de contrapartes nacionales clave.

Las políticas y leyes sobre tenencia de la tierra y planificación del uso del suelo, así como la capacidad para implementarlas y hacerlas cumplir, son factores clave que afectan la relación entre los bosques y la agricultura. Es necesario comprender mejor cómo los diferentes sistemas de tenencia de la tierra afectan la implementación exitosa y la eficacia de las acciones REDD+ en el sector forestal, y dónde existen compensaciones y sinergias para encontrar soluciones intersectoriales pragmáticas en el territorio, dentro del marco legal

adecuado. La formalización de la propiedad agraria no es un simple trámite burocrático: detrás de cada expediente hay familias y comunidades que buscan certeza sobre la tierra donde han trabajado por generaciones. Por ello, este proceso requiere articular de manera eficiente procedimientos técnicos y administrativos que aseguren que el reconocimiento legal refleje la realidad física y social del predio. Su correcta aplicación, bajo la conducción de las Agencias Agrarias y los lineamientos del MIDAGRI, es clave para dar a los agricultores la seguridad jurídica que tanto necesitan (MIDAGRI, 2021).

Desde el punto de vista técnico, el levantamiento catastral constituye un paso crucial. No se trata solo de medir hectáreas, sino de trazar con precisión los linderos que separan y al mismo tiempo conectan a las familias campesinas con su tierra. La georreferenciación corrige errores históricos como planos imprecisos o linderos dibujados “a mano alzada”, y permite que lo que se observa en campo coincida con lo que aparece en los registros. Cada plano perimétrico y cada memoria descriptiva se convierten en una pieza fundamental de la historia legal del predio, abriendo la puerta a su inscripción registral (Banco Mundial, 2021).

El diagnóstico predial, por su parte, va más allá del aspecto legal: permite conocer cómo se usa la tierra, qué cultivos se siembran, si existe infraestructura agrícola y cuáles son las condiciones ambientales del predio. Con ello, la formalización se convierte no solo en un instrumento de seguridad jurídica, sino también en una herramienta de planificación que orienta políticas de inversión y ordenamiento territorial (FIDA, 2022).

En el plano administrativo, la formalización empieza con la recepción de documentos, pero su verdadero valor está en la revisión cuidadosa, la validación y la construcción de un expediente técnico-legal sólido. Este proceso debe regirse por principios de transparencia, celeridad y legalidad, como lo manda la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N.º 27444 (Congreso de la República, 2020). Sin embargo, en la práctica, muchas Agencias Agrarias enfrentan carencias de personal, limitaciones tecnológicas y procedimientos poco claros, lo que genera demoras y afecta la confianza de los usuarios (Contraloría General de la República, 2022).

Uno de los retos más grandes es la coordinación entre instituciones. Para que un título tenga plena validez, es necesario que trabajen de manera conjunta la SUNARP, COFOPRI, los gobiernos locales y las Direcciones Regionales Agrarias. La falta de interoperabilidad entre sus sistemas catastrales y registrales suele generar duplicidades y retrasos, dificultando

que el agricultor vea resultados concretos (MIDAGRI, 2021). Frente a ello, el Plan Nacional de Catastro, Titulación y Registro de Tierras Rurales 2021-2025 plantea el uso de plataformas digitales integradas, que permitan información clara, accesible y actualizada.

Finalmente, ningún proceso de formalización puede tener legitimidad sin la participación de quienes viven en el territorio. La convocatoria a los poseedores, las audiencias públicas y la atención de observaciones no son meros trámites: son espacios donde los agricultores se reconocen como protagonistas y no solo como beneficiarios. Según el FIDA (2022), cuando las comunidades rurales participan activamente, se refuerza la confianza en las instituciones y se reducen los conflictos.

Catastro rural: Se entiende como el sistema técnico mediante el cual se describe, mide y representa un predio rural en su espacio físico. Incluye información sobre límites, ubicación, extensión y uso del suelo, y sirve de base para los procesos de titulación y ordenamiento territorial (MIDAGRI, 2021).

Discordancia registral–extra registral: Hace referencia a la diferencia que puede existir entre lo que aparece inscrito en los registros oficiales (título, linderos o área) y la situación real del predio. Estas discrepancias suelen originarse en errores técnicos, procesos de titulación incompletos o la falta de actualización catastral (Contraloría General de la República, 2022).

Formalización de la propiedad agraria: Es el procedimiento por el cual se reconoce y registra de manera legal la posesión de tierras rurales, entregando títulos de propiedad a quienes acreditan ser legítimos poseedores. Su finalidad es asegurar derechos de propiedad y favorecer el desarrollo económico del sector agrario (MIDAGRI, 2021).

Georreferenciación predial: Consiste en asignar coordenadas geográficas exactas a los linderos de un terreno. Este proceso permite individualizar cada predio dentro del territorio y ayuda a evitar superposiciones o conflictos entre propietarios (Banco Mundial, 2021).

Interoperabilidad institucional: Hace alusión a la capacidad de distintas entidades como la SUNARP, el MIDAGRI o los gobiernos regionales de compartir, validar y actualizar de manera conjunta información sobre los predios, logrando una gestión más ordenada y eficiente (MIDAGRI, 2021).

Plan Nacional de Catastro, Titulación y Registro de Tierras Rurales: Es un instrumento de política pública que orienta las acciones de formalización rural en el Perú. Este plan articula procedimientos técnicos y jurídicos, con criterios de equidad, eficiencia e integración de la información (MIDAGRI, 2021).

Proceso administrativo de formalización: Comprende una serie de etapas reguladas solicitud, verificación técnica, saneamiento legal e inscripción definitiva mediante las cuales un predio rural alcanza reconocimiento formal (MIDAGRI, 2021).

Saneamiento físico-legal: Es el conjunto de acciones destinadas a corregir y regularizar la situación técnica y jurídica de un predio, de manera que cumpla con los requisitos necesarios para su inscripción oficial (FIDA, 2022).

Seguridad jurídica de la tierra: Se refiere a la garantía que tienen los propietarios o poseedores de ejercer plenamente sus derechos frente al Estado y terceros, evitando despojos o actos arbitrarios. Esta seguridad constituye la base para dar estabilidad a la tenencia (FAO, 2020)

II. METODOLOGÍA

2.1. Enfoque y tipo de investigación

La investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, orientado a la comprensión detallada de los fenómenos sociales desde la perspectiva de los propios actores involucrados. Este enfoque permitió recopilar y analizar información a través de técnicas que favorecen la interpretación contextualizada de experiencias, discursos y percepciones, lo cual resultó fundamental para captar la complejidad del objeto de estudio en su escenario real.

En cuanto a su finalidad, se trató de una investigación de tipo básica, pues tuvo como propósito esencial la generación de conocimiento teórico y conceptual respecto al fenómeno analizado, sin perseguir una aplicación práctica inmediata. Bajo esta modalidad, el estudio aporta al desarrollo y consolidación de marcos teóricos que pueden servir de sustento a futuras investigaciones o eventuales propuestas de intervención.

Respecto a su nivel de profundidad, la investigación se enmarcó en un carácter descriptivo, ya que se centró en detallar y caracterizar las particularidades del fenómeno examinado, sin la intención de establecer relaciones causales. A través de este nivel, fue posible reconocer las principales características del problema de estudio y ofrecer una visión integral, sistemática y ordenada de los factores que lo configuran.

2.2. Diseño metodológico

Para el análisis de la información empírica se utilizó el método de teoría fundamentada, lo que permitió procesar los datos obtenidos a partir de documentos y entrevistas realizadas a especialistas y funcionarios de la Agencia Agraria. Este enfoque metodológico facilitó la construcción de categorías analíticas emergentes desde la propia evidencia recopilada.

Respecto al diseño de investigación, se adoptó un diseño no experimental, en tanto no se manipuló ninguna de las variables de estudio. Bajo este esquema, el propósito central fue comprender las experiencias y percepciones de los actores vinculados al proceso de formalización funcionarios, agricultores y especialistas en catastro y derecho registral, identificando los principales obstáculos y dinámicas que caracterizan dicho proceso.

2.3. Población y muestra

La población de estudio estuvo constituida por el conjunto de documentos, expedientes técnicos, informes administrativos, resoluciones, títulos de propiedad y demás instrumentos jurídicos emitidos por la Agencia Agraria de Chulucanas en el marco del proceso de formalización de la propiedad agraria durante el año 2025. Estos materiales reflejan las actuaciones institucionales orientadas a garantizar la seguridad jurídica de los predios agrícolas en la jurisdicción correspondiente.

Dado el enfoque cualitativo de la investigación y la aplicación de la técnica de análisis documental, se empleó un muestreo intencional no probabilístico, lo que permitió seleccionar aquellos documentos con mayor pertinencia y valor informativo para los fines del estudio.

En consecuencia, la muestra estuvo integrada por expedientes y documentos seleccionados en función de criterios de relevancia, accesibilidad, actualidad y relación directa con los procedimientos de formalización de la propiedad agraria en la zona de estudio. Esta estrategia de selección buscó favorecer una caracterización crítica y detallada del proceso, considerando aspectos como: el tipo de predio, el estado legal del trámite, las observaciones técnicas formuladas, las estrategias adoptadas por la Agencia Agraria y los desafíos recurrentes evidenciados en la documentación analizada.

2.4. Técnicas e instrumentos de recojo de datos

El **análisis documental** fue empleado como técnica de recolección de datos secundaria y complementaria, orientada a examinar y sistematizar información contenida en diversas fuentes escritas oficiales y técnicas. Esta técnica resultó útil para comprender el contexto normativo, institucional y operativo relacionado con la formalización de predios agrícolas en Chulucanas.

El instrumento utilizado fue una **ficha de análisis documental**.

2.5. Técnicas de procesamiento y análisis de la información

El procesamiento y análisis de la información se llevó a cabo mediante la técnica de análisis de contenido, propia de los enfoques cualitativos, que permite identificar patrones,

categorías y relaciones significativas dentro de los documentos revisados. Esta técnica facilitó la interpretación sistemática de los datos contenidos en expedientes, resoluciones, informes y demás instrumentos vinculados al proceso de formalización de la propiedad agraria ejecutado por la Agencia Agraria de Chulucanas durante el año 2025.

El análisis se desarrolló en tres fases principales:

Organización de la información: Los documentos recolectados fueron clasificados y codificados, registrando los datos más relevantes en las fichas de análisis documental. Esta etapa permitió estructurar el corpus según criterios temáticos, administrativos y normativos, garantizando su adecuada sistematización.

Categorización y codificación: Mediante una lectura crítica, se identificaron categorías emergentes relacionadas con el objeto de estudio, tales como: etapas del procedimiento de formalización, dificultades legales o técnicas, intervención institucional, observaciones recurrentes y grado de avance en la titulación. Estas categorías fueron codificadas con el fin de facilitar el análisis comparativo e interpretativo.

Interpretación y sistematización: Se efectuó una interpretación contextual de los datos, vinculando la información obtenida con el marco teórico y normativo correspondiente. Esto permitió caracterizar el proceso de formalización, sus dinámicas institucionales y los principales factores que inciden en su efectividad o limitaciones.

De este modo, el análisis de contenido posibilitó comprender el fenómeno en su complejidad, resaltando no solo los aspectos procedimentales, sino también los elementos estructurales y jurídicos que condicionan la seguridad jurídica de los predios agrícolas en Chulucanas.

2.6. Aspectos éticos de la investigación

La presente investigación se desarrolló en estricto cumplimiento de los principios éticos fundamentales de la actividad científica, tales como la honestidad, integridad, confidencialidad, respeto por las fuentes y responsabilidad social. Al tratarse de un estudio basado en el análisis documental de expedientes, informes y otros instrumentos

administrativos emitidos por la Agencia Agraria de Chulucanas, se garantizó en todo momento un tratamiento riguroso, objetivo y reservado de la información.

Se resguardó la confidencialidad de los datos personales que pudieran figurar en los documentos revisados, omitiendo cualquier información sensible o identificable que comprometiera la privacidad de personas naturales o jurídicas. Asimismo, se contó con el consentimiento institucional para acceder a la documentación pertinente, en el marco de los principios de transparencia y acceso a la información pública.

De igual modo, se evitó toda forma de plagio o manipulación de datos, asegurando que las fuentes consultadas fueran debidamente citadas conforme a los criterios académicos y normativos vigentes. La información fue procesada con independencia crítica y ausencia de sesgos, priorizando la búsqueda de objetividad y la generación de conocimiento útil para el ámbito científico y profesional.

Finalmente, la investigación se enmarca en un enfoque ético de responsabilidad social, reconociendo el valor del conocimiento como herramienta para fortalecer los procesos de formalización de la propiedad agraria y promover la garantía de derechos de los pequeños productores rurales.

III. RESULTADOS

Tabla 1: Análisis del proceso de formalización de la propiedad agraria

Hallazgos documentales	Análisis interpretativo	Evidencia
Dos expedientes culminaron con la emisión de constancia de posesión y tres fueron denegados por discrepancias entre la información registral y extraregistral.	La concordancia documental entre el catastro físico y el registro público es condición sine qua non para la formalización. La discordancia genera un bloqueo legal que no se subsana en el marco del procedimiento ordinario.	Copias de constancias de posesión (Exp. N.º 01 y N.º 04) y resoluciones de denegatoria (Exp. N.º 02, N.º 03, N.º 05).
En todos los expedientes se verificó el cumplimiento de las fases técnicas y legales previas, independientemente del resultado final.	Esto demuestra que el procedimiento institucional es aplicado de manera homogénea; sin embargo, la validación jurídica final marca la diferencia entre el éxito y la denegatoria.	Actas de verificación, informes técnicos, fichas catastrales.
La Agencia Agraria documenta cada fase con soportes técnicos y legales que permiten trazabilidad del expediente.	La exhaustiva documentación garantiza transparencia procedimental y facilita la revisión ex post, pero no resuelve las barreras legales derivadas de problemas registrales previos.	Carpetas de expediente con folios numerados, sellos y firmas.
La ausencia de observaciones administrativas recurrentes en los casos revisados indica que el factor crítico no está en la gestión operativa, sino en la situación jurídica preexistente del predio.	Esto sugiere que, en contextos similares, la inversión de esfuerzos debe concentrarse en el saneamiento físico-legal previo al inicio del trámite formal.	Memorandos de seguimiento y cronogramas de avance.

Fuente: Elaboración propia

Tabla 2: Etapas que conforman el proceso de formalización de predios agrícolas

Hallazgos documentales	Análisis interpretativo	Evidencia
En todos los expedientes se cumplió el diagnóstico técnico, empadronamiento, levantamiento catastral y evaluación legal.	El cumplimiento uniforme refleja una estandarización procedimental que busca garantizar imparcialidad y orden en la tramitación.	Formularios de diagnóstico, listas de empadronamiento, planos catastrales, informes legales.
Solo en dos expedientes la evaluación legal no detectó observaciones, permitiendo la emisión de la constancia.	La evaluación legal actúa como el principal filtro del proceso, siendo determinante para el resultado final.	Informes legales favorables y constancias de posesión.
En tres casos, la evaluación legal detectó discrepancias registrales insubsanables.	Esto confirma que las etapas previas no aseguran el éxito si no existe correspondencia registral; el proceso se frustra en la última fase.	Informes legales con observaciones insubsanables y resoluciones denegatorias.
No se evidenció salto o alteración del orden secuencial del proceso.	La secuencia procedimental es rigurosamente respetada, lo que refuerza la institucionalidad del trámite.	Cronogramas de trabajo y registros de avance por etapa.

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3: Factores legales que inciden en la seguridad jurídica de los predios agrícolas durante el proceso de formalización

Hallazgos documentales	Análisis interpretativo	Evidencia
La discrepancia registral–extraregistral fue el obstáculo presente en tres expedientes.	Esta incongruencia genera incertidumbre jurídica y riesgo de conflictos de propiedad, impidiendo formalizar el derecho.	Observaciones consignadas en los informes legales.
No se detectaron conflictos de posesión entre particulares ni falta de documentación de identidad del solicitante.	Esto sugiere que el principal riesgo legal no está en la titularidad aparente, sino en la precisión y concordancia técnica de los linderos y áreas.	Actas de constatación física y copias de DNI.
La normativa vigente impide emitir títulos o constancias cuando hay superposición de derechos, incluso si el solicitante cumple otros requisitos.	El marco legal es restrictivo en cuanto a la seguridad jurídica, priorizando la certeza registral sobre la posesión efectiva.	Resoluciones que citan la norma aplicable.
Los casos favorables evidencian que cuando existe coincidencia documental, la seguridad jurídica del predio queda plenamente respaldada.	Esto refuerza la importancia de realizar un saneamiento físico–legal previo a la formalización para minimizar observaciones.	Constancias emitidas y certificaciones registrales.

Fuente: Elaboración propia

Tabla 4: Factores administrativos que obstaculizan el proceso de formalización de predios agrícolas

Hallazgos documentales	Análisis interpretativo	Evidencia
No se registraron retrasos en los plazos administrativos.	El cumplimiento de tiempos muestra un manejo eficiente del flujo de expedientes.	Sellos de recepción y fechas de emisión en cada etapa.
No hubo carencia de personal técnico ni recursos logísticos.	Esto permite concluir que la capacidad operativa está garantizada en este periodo y ámbito geográfico.	Memorandos internos de asignación de personal y uso de vehículos para constataciones.
Se evidenció coordinación interinstitucional fluida con oficinas de Catastro y Registros Públicos.	Esta articulación favorece el avance de los expedientes, aunque no incide directamente en resolver discrepancias legales.	Oficios enviados y respondidos entre instituciones.
La gestión documental es ordenada y facilita la verificación de cada actuación.	La trazabilidad del expediente permite transparencia y control, reforzando la legitimidad administrativa.	Expedientes foliados y sellados por área correspondiente.

Fuente: Elaboración propia

IV. DISCUSIÓN

Objetivo General: Analizar el proceso de formalización de la propiedad agraria de predios agrícolas llevado a cabo por la Agencia Agraria en Chulucanas durante el año 2025.

El análisis de los cinco expedientes revisados evidencia que el proceso de formalización de predios agrícolas en Chulucanas, aunque se desarrolla bajo un marco normativo definido, presenta resultados heterogéneos que reflejan avances puntuales y limitaciones estructurales. En dos casos, el procedimiento culminó con la emisión de constancias de posesión, lo que implica que los predios lograron superar satisfactoriamente las verificaciones técnicas, legales y administrativas requeridas. Este patrón evidencia que, si bien la formalización responde a un diseño procedimental estandarizado, enfrenta obstáculos recurrentes como la desactualización catastral, la limitada coordinación interinstitucional y la insuficiente verificación físico-legal previa al inicio de los trámites. Estos factores operan como cuellos de botella que ralentizan o incluso paralizan el proceso, afectando de manera directa a los potenciales beneficiarios. Coincidiendo con lo planteado por Martínez Castro (2023), en contextos rurales latinoamericanos la débil articulación entre instituciones nacionales y locales, combinada con capacidades técnicas restringidas, reduce de forma significativa la eficacia de los programas de formalización. En el caso de Chulucanas, esta problemática se refleja en la falta de interoperabilidad de las bases de datos y en la inexistencia de un sistema integrado de información predial que permita identificar y corregir tempranamente las discrepancias registrales.

Asimismo, la revisión documental sugiere que el proceso de formalización se encuentra más orientado a la resolución individual de expedientes que a un abordaje territorial integral, lo cual limita la prevención de conflictos derivados de superposiciones o doble titulación. Tal como destacan Valverde Ríos (2022) y Rojas del Valle (2024), la formalización no debe concebirse únicamente como un trámite administrativo, sino como una política pública de largo alcance, en la que la entrega de un título sea la culminación de un proceso articulado que combine diagnóstico territorial, saneamiento físico-legal, participación comunitaria y fortalecimiento institucional. En ausencia de estas condiciones, el impacto de la formalización tiende a ser limitado, restringiendo su potencial como herramienta para el desarrollo económico y social del sector agrario.

En consecuencia, los resultados obtenidos en esta investigación muestran que la Agencia Agraria de Chulucanas requiere fortalecer sus capacidades técnicas y administrativas, optimizar la coordinación con los registros públicos y demás entidades territoriales, así como actualizar de manera sistemática la información catastral. La implementación de estas acciones permitiría reducir el número de expedientes observados o denegados, incrementar la eficiencia y la credibilidad institucional, y consolidar un impacto más sólido y sostenible en la seguridad jurídica de la propiedad agraria.

Objetivo Específico 1: Evaluar las etapas que conforman el proceso de formalización de predios agrícolas implementado por la Agencia Agraria en Chulucanas.

La revisión de los cinco expedientes permitió constatar que, aunque el proceso de formalización en Chulucanas contempla etapas claramente definidas —diagnóstico técnico, empadronamiento, levantamiento catastral, evaluación legal y emisión de título—, su desarrollo no se caracteriza por ser homogéneo ni lineal. En los dos casos que culminaron con la emisión de constancias de posesión, las etapas se ejecutaron de manera secuencial, con documentación completa y con una validación adecuada de la información físico-legal. Ello evidencia que, bajo determinadas condiciones, el modelo procedimental vigente puede operar de forma efectiva.

Por el contrario, en los tres casos que resultaron denegados, las etapas críticas particularmente la verificación catastral y la evaluación legal revelaron inconsistencias sustanciales, como superposición de títulos, discrepancias en linderos y falta de concordancia entre la información registral y extrarregistral. Estas deficiencias derivaron en la paralización o archivo de los expedientes, mostrando que la ausencia de mecanismos de depuración previa de la información predial compromete seriamente la viabilidad del trámite. Tal situación coincide con lo planteado por Cisneros Andrade (2022), quien advierte que la carencia de una planificación territorial coherente y actualizada convierte los procesos de legalización en intervenciones frágiles y fácilmente reversibles.

Asimismo, Valverde Ríos (2022) enfatiza que la falta de interoperabilidad entre registros públicos y entidades de formalización genera duplicidades y errores estructurales que afectan directamente la seguridad jurídica de la tierra. En el caso de Chulucanas, la inexistencia de un sistema integrado de información agraria constituye un factor estructural que limita la precisión y confiabilidad de las verificaciones. La carencia de herramientas

tecnológicas para la actualización en tiempo real de los datos catastrales y registrales incrementa, además, el riesgo de que las etapas iniciales del proceso se sustenten en información desfasada o incompleta.

Otro aspecto relevante es que, en los casos observados, la participación comunitaria en la validación de linderos y en la identificación de colindantes fue escasa, lo que contrasta con las recomendaciones de **Rojas del Valle (2024)**, quien sostiene que la integración de actores locales en las etapas preliminares no solo previene conflictos de posesión, sino que también agiliza la resolución de observaciones. La falta de esta dinámica participativa en Chulucanas podría estar contribuyendo a que los problemas se detecten tardíamente, cuando ya el expediente se encuentra en una fase avanzada, reduciendo las posibilidades de subsanación. La Agencia Agraria requiere implementar estrategias de depuración temprana de información, fortalecer la coordinación interinstitucional y promover la participación local en la verificación física, con el fin de garantizar que las etapas del proceso sean realmente funcionales y no meramente formales.

Objetivo Específico 2: Analizar los factores legales que inciden en la seguridad jurídica de los predios agrícolas durante el proceso de formalización.

El análisis de los expedientes documentales permitió identificar que, desde la perspectiva jurídica, los factores más determinantes que afectan la seguridad de los predios agrícolas en Chulucanas son la superposición de títulos y la incongruencia entre la realidad física y la información registral. Estos problemas, recurrentes en los tres casos denegados, no solo ralentizaron el procedimiento, sino que impactaron de manera directa en la certeza jurídica del derecho de propiedad. En un contexto en el que la formalización busca precisamente consolidar la titularidad y prevenir conflictos, tales discrepancias representan una contradicción estructural: el mismo proceso orientado a garantizar seguridad jurídica termina evidenciando vacíos normativos y debilidades institucionales preexistentes. Esta situación revela la necesidad de mecanismos preventivos de depuración registral y catastral, así como de una articulación más efectiva entre entidades competentes, para evitar que la formalización reproduzca la inseguridad que pretende superar.

La problemática observada se relaciona con lo planteado por Rojas del Valle (2024), quien señala que la formalización solo alcanza valor real cuando está respaldada por un sistema legal robusto, acompañado de mecanismos efectivos de asistencia técnica y seguimiento posterior a la titulación. La sola emisión de un documento sin la certeza plena de su validez jurídica no elimina el riesgo de litigios futuros. En el caso de Chulucanas, se aprecia que los instrumentos normativos existen, pero su aplicación se ve comprometida por deficiencias en la articulación entre el marco legal y la práctica administrativa.

Asimismo, Díaz Palomino (2020) enfatiza que la falta de cultura jurídica de los poseedores es un obstáculo estructural para la formalización. Cuando los agricultores desconocen los requisitos y no comprenden la importancia de la correspondencia entre su situación extrarregistral (uso y posesión del predio) y la registral (inscripción en los registros públicos), se incrementa la probabilidad de iniciar trámites con inconsistencias que derivan en denegaciones. Este hallazgo coincide con lo evidenciado en los expedientes: la escasa asesoría legal previa y la ausencia de campañas de sensibilización provocan que muchos solicitantes ingresen a la etapa de verificación catastral sin haber corregido problemas de linderos, superposición o falta de saneamiento físico-legal.

Un aspecto adicional identificado es la rigidez procedimental para corregir errores detectados en etapas avanzadas. En los casos revisados, la normativa no prevé con suficiente claridad mecanismos ágiles para subsanar observaciones críticas sin que el expediente deba ser archivado. Esta rigidez incrementa la frustración del solicitante y reduce la eficacia del proceso como herramienta de inclusión jurídica. Según Martínez Castro (2023), los sistemas de formalización que no incorporan flexibilidad procesal tienden a generar altos índices de abandono y repetición de trámites, afectando la percepción de legitimidad institucional.

En síntesis, los factores legales identificados no son meras incidencias aisladas, sino barreras estructurales que comprometen la finalidad misma del proceso de formalización. Superarlas requiere no solo reforzar la precisión de los diagnósticos catastrales y la verificación registral, sino también implementar programas permanentes de capacitación jurídica a los agricultores, fortalecer la interoperabilidad entre instituciones y dotar al procedimiento de herramientas normativas que permitan la subsanación ágil de observaciones sin tener que reiniciar el trámite desde cero.

Objetivo Específico 3: Describir los factores administrativos que obstaculizan el proceso de formalización de predios agrícolas llevado a cabo por la Agencia Agraria en Chulucanas.

El análisis de los cinco expedientes documentales muestra que los principales obstáculos administrativos que enfrenta la Agencia Agraria de Chulucanas se concentran en tres ejes: demoras en la evaluación de solicitudes, falta de personal técnico especializado y débil articulación con entidades clave, como la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) y las municipalidades distritales. Estas limitaciones no solo prolongan innecesariamente los procedimientos, sino que, en casos críticos, derivan en el archivo de los expedientes por vencimiento de plazos o por la imposibilidad del solicitante de subsanar oportunamente observaciones.

En los casos revisados, las demoras más notorias se produjeron en la fase de verificación técnica y en la coordinación interinstitucional, lo que evidencia que la formalización no depende únicamente de la Agencia Agraria, sino de una red de actores cuya falta de sincronía multiplica los tiempos de espera. Coincidiendo con Mejía Huamán (2023), la duplicidad de funciones y la escasa capacitación técnica del personal generan verdaderos cuellos de botella que vuelven ineficiente el sistema. Esta situación se verificó en dos expedientes que, aun contando con la documentación inicial completa, se retrasaron más de seis meses por inconsistencias menores que pudieron haberse resuelto en plazos razonables con una comunicación más fluida y una mayor capacidad resolutive.

En suma, las deficiencias administrativas detectadas no solo reflejan una falta de eficiencia procedimental, sino que también impactan directamente en la seguridad jurídica de los solicitantes, debilitando la confianza en el proceso de formalización y reduciendo su potencial como política pública de desarrollo agrario.

Asimismo, Charaja Ramos (2021) sostiene que, sin una articulación de la formalización con políticas territoriales integrales, la emisión de títulos no garantiza por sí sola un impacto real en la calidad de vida de los beneficiarios. En el caso de Chulucanas, la ausencia de una planificación territorial coordinada con el gobierno local y regional impide que la formalización sea parte de un proyecto de desarrollo agrario más amplio, lo que reduce su potencial como instrumento de inclusión social y económica.

La situación se ve agravada por la limitada disponibilidad de recursos logísticos (vehículos para desplazamientos a zonas rurales, equipos de medición modernos, software de gestión catastral) y recursos humanos (ingenieros agrónomos, abogados especializados en derecho agrario, técnicos catastrales). Tal como lo advierten Martínez Castro (2023) y Valverde Ríos (2022), sin un fortalecimiento institucional sostenido y sin mecanismos de coordinación interinstitucional efectiva, los procesos de formalización tienden a perpetuar las ineficiencias y a generar desconfianza en los solicitantes.

V. CONCLUSIONES

Objetivo General: Analizar el proceso de formalización de la propiedad agraria de predios agrícolas llevado a cabo por la Agencia Agraria en Chulucanas durante el año 2025. El análisis documental evidenció que, si bien el proceso de formalización en Chulucanas cuenta con un marco normativo definido y etapas procedimentales claras, su ejecución se ve afectada por problemas estructurales como la falta de actualización catastral, la débil coordinación interinstitucional y la insuficiente verificación físico-legal.

Objetivo Específico 1: Evaluar las etapas que conforman el proceso de formalización de predios agrícolas implementado por la Agencia Agraria en Chulucanas.

Se concluye que las etapas previstas en el procedimiento diagnóstico técnico, empadronamiento, levantamiento catastral, evaluación legal y emisión de título se cumplen de manera efectiva únicamente cuando los expedientes parten de información actualizada, consistente y verificable desde el inicio. En los casos denegados, las inconsistencias detectadas en la fase de verificación catastral interrumpieron el desarrollo del trámite y, en la mayoría de situaciones, condujeron a su archivo. Este patrón confirma que la verificación físico-registral constituye el punto más crítico del proceso de formalización, al concentrar los mayores riesgos de error y las mayores cargas de coordinación interinstitucional.

Objetivo Específico 2: Analizar los factores legales que inciden en la seguridad jurídica de los predios agrícolas durante el proceso de formalización.

Se determinó que los principales factores legales que limitan la efectividad de la formalización son la superposición de títulos, la falta de concordancia entre la información registral y la realidad física del predio, y la insuficiente asesoría legal previa a la solicitud. Estos elementos no solo reducen la capacidad del proceso para otorgar una seguridad jurídica sólida, sino que además generan desconfianza en los solicitantes y alimentan la percepción de ineficiencia institucional. La ausencia de campañas de sensibilización y de mecanismos de asistencia técnica a los agricultores agrava el problema, lo que evidencia que la dimensión legal de la formalización no se encuentra plenamente integrada a la gestión administrativa, debilitando su alcance como política pública de seguridad jurídica y desarrollo agrario.

Objetivo Específico 3: Describir los factores administrativos que obstaculizan el proceso de formalización de predios agrícolas llevado a cabo por la Agencia Agraria en Chulucanas.

Se concluye que las principales barreras administrativas se relacionan con las demoras en la tramitación, la escasez de personal técnico especializado, la limitada disponibilidad de recursos logísticos y tecnológicos, y la débil articulación con otras entidades competentes. Estos obstáculos, presentes en la mayoría de expedientes denegados, terminan creando cuellos de botella que alargan innecesariamente los plazos y reducen la eficiencia del procedimiento. La persistencia de estas limitaciones confirma la urgente necesidad de fortalecer la capacidad institucional y de establecer protocolos claros de coordinación interinstitucional que garanticen la continuidad y la coherencia de los trámites.

VI. RECOMENDACIONES

Para optimizar el proceso de formalización, se plantea la implementación de un plan integral de mejora que contemple la actualización permanente del catastro rural, la adopción de sistemas de información georreferenciada interoperables con registros públicos y municipalidades, así como la estandarización de protocolos de verificación físico-legal.

En particular, resulta prioritario fortalecer la etapa de verificación catastral mediante el uso de herramientas tecnológicas como sistemas GPS de alta precisión y bases de datos actualizadas y la capacitación continua del personal técnico en técnicas de levantamiento de información geoespacial.

Del mismo modo, se recomienda implementar programas de asesoría legal gratuita y campañas de sensibilización comunitaria previas al inicio del trámite, con el fin de que los agricultores comprendan la importancia de regularizar su situación extrarregistral antes de iniciar el proceso formal.

Finalmente, es fundamental incrementar la dotación de profesionales especializados en gestión catastral, derecho agrario y administración pública, acompañada de una asignación adecuada de recursos logísticos y tecnológicos. En paralelo, deben establecerse mecanismos de cooperación interinstitucional con registros públicos, municipalidades y gobiernos regionales, que permitan optimizar el flujo de información y reducir las duplicidades administrativas que actualmente entorpecen la formalización.

VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Agencia Agraria de Morropón. (2024). *Informe técnico de procesos de formalización de predios agrícolas en el distrito de Chulucanas*. Morropón: Agencia Agraria.
- Banco Mundial. (2021). *Modernización de los sistemas de administración de tierras en América Latina*. Washington, D. C.: Banco Mundial.
- Banco Mundial. (2021). *Seguridad de la tenencia de la tierra para el desarrollo sostenible en América Latina*. Washington, D. C.: Banco Mundial.
<https://www.worldbank.org>
- Banco Mundial. (2021). *Sistemas de administración de tierras y desarrollo económico*. Washington, D. C.: Banco Mundial.
- Charaja Ramos, D. (2021). *El proceso de formalización de predios urbanos en el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI 2020* [Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo].
- Cisneros Andrade, P. (2022). *Estudio y uso del suelo para el ordenamiento local urbano en la ciudad de Latacunga* [Tesis de licenciatura, Universidad Técnica de Cotopaxi].
- Congreso de la República. (2020). *Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General*. Diario Oficial El Peruano. <https://www.gob.pe>
- Contraloría General de la República. (2022). *Informe de auditoría de cumplimiento: Titulación de predios rurales*. Lima: CGR.
- Contraloría General de la República. (2022). *Informe de control concurrente sobre procesos de formalización de predios rurales*. Lima: CGR.
- Contraloría General de la República. (2022). *Informe de control sobre la formalización de la propiedad agraria rural*. Lima: CGR. <https://www.contraloria.gob.pe>
- Díaz Palomino, R. (2020). *Relación entre el derecho de propiedad y la formalización de predios urbanos en la Municipalidad de Coronel Portillo* [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional de Ucayali].

- Encinas López, M. (2021). *Incentivos y restricciones al proceso para regularizar viviendas irregulares: Caso Tijuana* [Tesis de maestría, Universidad de la Frontera].
- FAO. (2020). *Directrices voluntarias sobre la gobernanza responsable de la tenencia de la tierra, la pesca y los bosques*. Roma: Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura.
- FAO. (2020). *Guía sobre la gobernanza responsable de la tenencia de la tierra, la pesca y los bosques en el contexto de la seguridad alimentaria nacional*. Roma: Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura.
<https://www.fao.org>
- FAO. (2020). *La gobernanza de la tenencia de la tierra para la seguridad alimentaria y el desarrollo rural sostenible*. Roma: Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura.
- FIDA – Fondo Internacional de Desarrollo Agrícola. (2022). *Tierra y derechos: Acceso, seguridad y resiliencia en territorios rurales de América Latina*. Roma: FIDA. <https://www.ifad.org>
- García Muñoz, L. (2020). *La informalidad urbana en asentamientos humanos: El caso de Sonora* [Tesis de licenciatura, Universidad Autónoma de Sonora].
- Loayza, J. (2021). La inseguridad jurídica de la propiedad agraria en el Perú: Análisis de sus causas y propuestas de solución. *Revista Peruana de Derecho Agrario*, 5(1), 23–40.
- Martínez Castro, J. (2023). *Formalización de la propiedad en contextos rurales latinoamericanos: Retos y políticas comparadas* [Tesis de doctorado, Universidad de Barcelona].
- Mejía Huamán, L. (2023). *El saneamiento físico legal de predios en el distrito de San Martín de Porres* [Tesis de licenciatura, Universidad de Huánuco].
- MIDAGRI – Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego. (2020). *Lineamientos para la formalización de la propiedad rural*. Lima: MIDAGRI.
<https://www.gob.pe/midagri>

- MIDAGRI – Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego. (2021). *Plan Nacional de Catastro, Titulación y Registro de Tierras Rurales 2021–2025*. Lima: MIDAGRI. <https://www.gob.pe/midagri>
- MIDAGRI – Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego. (2024). *Informe técnico de la Agencia Agraria de Morropón sobre predios en proceso de formalización*. Piura: Dirección Regional Agraria de Piura.
- MIDAGRI. (2020). *Balance de los procesos de titulación rural y catastro en el Perú 1992–2020*. Lima: Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego.
- MIDAGRI. (2020). *Lineamientos para la formalización de la propiedad rural y el fortalecimiento del catastro nacional*. Lima: Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego.
- MIDAGRI. (2021). *Manual de procedimientos para la formalización de predios rurales*. Lima: MIDAGRI.
- MIDAGRI. (2021). *Plan Nacional de Catastro, Titulación y Registro de Tierras Rurales 2021–2025 (PNCTR)*. Lima: Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego.
- Murrugarra Flores, C. (2024). *Formalización de la propiedad informal y expansión territorial en el centro poblado Centenario de Huaral* [Tesis de licenciatura, Universidad San Ignacio de Loyola].
- PNUD – Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. (2022). *Inclusión legal y desarrollo sostenible en zonas rurales de América Latina*. Nueva York: PNUD. <https://www.undp.org>
- Rojas del Valle, K. (2024). *Seguridad jurídica de la tierra y desarrollo agrario en zonas rurales de Colombia* [Tesis de maestría, Universidad Nacional de Colombia].
- Valverde Ríos, F. (2022). *El proceso de formalización y su relación con la seguridad jurídica de la propiedad urbana en Arequipa* [Tesis de licenciatura, Universidad Católica de Santa María].

ANEXOS

Anexo N° 01: Instrumentos de recolección de la información

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título de la tesis: *Caracterización del proceso de formalización de la propiedad agraria de predios agrícolas por parte de la Agencia Agraria para la Seguridad Jurídica de Tierras, Chulucanas 2025*

Técnica: Análisis documental

Instrumento: Ficha de análisis documental

I. Datos generales del documento

- Tipo de documento: ☐ Expediente técnico ☐ Informe ☐ Resolución ☐ Título de propiedad ☐ Acta ☐ Otro: _____
- Entidad emisora:
.....
- Fecha del documento:
- Número de folios:
- Ubicación del predio:
- Condición del predio: ☐ Titulado ☐ En trámite ☐ Observado ☐ Archivado ☐
Otro: _____

II. Respecto al objetivo general

- ¿Qué evidencia documental muestra el desarrollo del proceso de formalización?
- ¿Cuál es la situación jurídica del predio en el marco del proceso?
- ¿Qué acciones ha ejecutado la Agencia Agraria?

III. Objetivo específico 1: Etapas del proceso

- Etapas identificadas en el documento:
 - ☐ Diagnóstico técnico
 - ☐ Empadronamiento / verificación
 - ☐ Levantamiento de información catastral
 - ☐ Evaluación legal
 - ☐ Emisión de título de propiedad
 - ☐ Observaciones
 - ☐ Otros (especificar): _____
- Observaciones relevantes sobre cada etapa:

IV. Objetivo específico 2: Factores legales

- Normas aplicadas en el procedimiento:
 - Obstáculos legales identificados:
 - ☐ Superposición de títulos
 - ☐ Conflictos de posesión
 - ☐ Ausencia de saneamiento físico-legal
 - ☐ Falta de inscripción registral
 - ☐ Otro: _____
 - Comentarios adicionales:
-

V. Objetivo específico 3: Factores administrativos

- Trámites o gestiones administrativas observadas:
 - ☐ Demoras en la evaluación
 - ☐ Falta de personal técnico
 - ☐ Carencia de recursos logísticos

- ☐ Observaciones sin subsanar
- ☐ Dificultades de coordinación interinstitucional
- ☐ Otro: _____

- Impacto de los factores administrativos en el avance del caso:

VI. Conclusión preliminar del análisis

- Síntesis del contenido documental en relación con los objetivos del estudio:

Anexo N° 02: Matriz de operacionalización de variables

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
Formalización de la propiedad agraria de predios agrícolas	Proceso técnico, legal y administrativo mediante el cual la autoridad competente reconoce y otorga derechos formales de propiedad sobre predios agrícolas, garantizando su inscripción en registros oficiales y la concordancia con la realidad física y jurídica.	Procedimiento documentado en expedientes de la Agencia Agraria de Chulucanas durante el 2025, que incluye etapas y requisitos establecidos por la normativa para formalizar predios agrícolas.	1. Etapas del procedimiento 2. Verificación técnico-legal 3. Coordinación interinstitucional	- Presencia de diagnóstico técnico - Realización de empadronamiento/verificación - Levantamiento de información catastral	Nominal
Seguridad jurídica de tierras	Situación en la que los derechos de propiedad sobre predios agrícolas están debidamente reconocidos, inscritos y protegidos por el ordenamiento jurídico, asegurando estabilidad y protección frente a terceros.	Condición registrada en los expedientes revisados, determinada por la concordancia entre la realidad física del predio y la información registral, la ausencia de conflictos y la validez de los documentos emitidos.	1. Concordancia registral y extrarregistral 2. Ausencia de superposición de derechos 3. Validez de títulos emitidos	- Coincidencia entre linderos físicos y datos registrales - Ausencia de superposición de títulos - Resolución favorable emitida - Opinión documentada sobre la estabilidad de la posesión	

Anexo N° 03: Ficha de validación de instrumentos

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y nombres del informante: Ramírez Manrique Víctor Roboán
1.2 Institución donde labora: Dirección Regional de Agricultura Piura
1.3 Nombre del Instrumento motivo de Evaluación: Ficha de Análisis Documental
1.4 Autor del instrumento: Yvonne Yvette Sánchez Hidalgo
1.5 Título de la Investigación: Caracterización del Proceso de Formalización de la propiedad agraria de predios agrícolas por parte de la Agencia Agraria para la seguridad jurídica de tierras, Chulucanas 2025

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA			
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado.																		X		
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.																		X		
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica																		X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica																		X		
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos en cantidad y calidad																		X		
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar estrategias utilizadas																		X		
7. CONSISTENCIA	Basado en aspectos teórico-científicos																		X		
8. COHERENCIA	Entre dimensiones, índices e indicadores.																		X		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito del diagnóstico																		X		
10. PERTINENCIA	Es útil y funcional para la investigación.																		X		

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 90%

Lugar y Fecha: Piura, 24 de julio del 2025


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

TABLA DE VALORACIÓN DEL EXPERTO SOBRE LA PERTINENCIA DEL INSTRUMENTO

INSTRUCCIONES:

Coloque en cada casilla la letra correspondiente al aspecto cualitativo que le parece que cumple cada Ítem y alternativa de respuesta, según los criterios que a continuación se detallan.

E= Excelente / B= Bueno / M= Mejorar / X= Eliminar / C= Cambiar

Las categorías a evaluar son: Redacción, contenido, congruencia y pertinencia.
En la casilla de observaciones puede sugerir el cambio o correspondencia.

Nº Ítems	Alternativas de Evaluación					Observaciones
	E	B	M	X	C	
01	X					
02	X					
03	X					
04	X					
05	X					
06	X					

CONCLUSIÓN DE LA EVALUACIÓN:

	DEFICIENTE	ACEPTABLE	BUENO	EXCELENTE
Congruencia de Ítems				X
Amplitud de contenido				X
Redacción de los Ítems				X
Claridad y precisión				X
Pertinencia			X	

Evaluado por:

APELLIDOS Y NOMBRES: Ramírez Manrique Víctor Roboán

COLEGIATURA: ICAP N° 2512

DNI: 41930880


 Firma

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y nombres del informante: Calle Ordinola Marcela
1.2 Institución donde labora: Gobierno Regional de Piura
1.3 Nombre del Instrumento motivo de Evaluación: Ficha de Análisis Documental
1.4 Autor del instrumento: Yvonne Yvette Sánchez Hidalgo
1.5 Título de la Investigación: Caracterización del Proceso de Formalización de la propiedad agraria de predios agrícolas por parte de la Agencia Agraria para la seguridad jurídica de tierras, Chulucanas 2025

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA			
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado.																			X	
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.																			X	
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica																			X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica																			X	
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos en cantidad y calidad																			X	
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar estrategias utilizadas																			X	
7. CONSISTENCIA	Basado en aspectos teórico-científicos																			X	
8. COHERENCIA	Entre dimensiones, índices e indicadores.																			X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito del diagnóstico																			X	
10. PERTINENCIA	Es útil y funcional para la Investigación.																			X	

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:.....95 POR CIENTO.....

Lugar y Fecha: 24 de julio de 2025.


FIRMA DEL EXPERTO: Yvonne Yvette Sánchez Hidalgo
CAP N° 3281
TEL: 953734114

TABLA DE VALORACIÓN DEL EXPERTO SOBRE LA PERTINENCIA DEL INSTRUMENTO

INSTRUCCIONES:

Coloque en cada casilla la letra correspondiente al aspecto cualitativo que le parece que cumple cada ítem y alternativa de respuesta, según los criterios que a continuación se detallan.

E= Excelente / B= Bueno / M= Mejorar / X= Eliminar / C= Cambiar

Las categorías a evaluar son: Redacción, contenido, congruencia y pertinencia. En la casilla de observaciones puede sugerir el cambio o correspondencia.

N° Ítems	Alternativas de Evaluación					Observaciones
	E	B	M	X	C	
01	x					
02	x					
03	x					
04	x					
05	x					
06	x					

CONCLUSIÓN DE LA EVALUACIÓN:

	DEFICIENTE	ACEPTABLE	BUENO	EXCELENTE
Congruencia de Ítems			x	
Amplitud de contenido				x
Redacción de los Ítems				x
Claridad y precisión				x
Pertinencia				x

Evaluado por:

APELLIDOS Y NOMBRES: Calle Ordinola Marcela

COLEGIATURA: ICAP N° 3281

DNI: 43207094



Firma del Experto Informante
DNI N° 43207094- Telf. 953734114

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y nombres del informante: Ipanaque Madrid Rossibel F.
1.2 Institución donde labora: Municipalidad distrital de Marcavelica
1.3 Nombre del Instrumento motivo de Evaluación: Ficha de Análisis Documental
1.4 Autor del instrumento: Yvonne Yvette Sánchez Hidalgo
1.5 Título de la Investigación: Caracterización del Proceso de Formalización de la propiedad agraria de predios agrícolas por parte de la Agencia Agraria para la seguridad jurídica de tierras, Chulucanas 2025

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA			
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado.																			X	
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.																			X	
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica																			X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica																			X	
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos en cantidad y calidad																			X	
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar estrategias utilizadas																			X	
7. CONSISTENCIA	Basado en aspectos teóricos/científicos																			X	
8. COHERENCIA	Entre dimensiones, índices e indicadores.																			X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito del diagnóstico																			X	
10. PERTINENCIA	Es útil y funcional para la investigación.																			X	

IV. PROMEDIO DE

VALORACIÓN:.....95 POR CIENTO.....

Lugar y Fecha: 24 de julio de 2025.

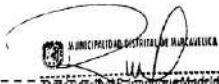

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE - DNI 43207094. Telf. 95 3734114

TABLA DE VALORACIÓN DEL EXPERTO SOBRE LA PERTINENCIA DEL INSTRUMENTO

INSTRUCCIONES:

Coloque en cada casilla la letra correspondiente al aspecto cualitativo que le parece que cumple cada ítem y alternativa de respuesta, según los criterios que a continuación se detallan.

E= Excelente / B= Bueno / M= Mejorar / X= Eliminar / C= Cambiar

Las categorías a evaluar son: Redacción, contenido, congruencia y pertinencia. En la casilla de observaciones puede sugerir el cambio o correspondencia.

Nº Ítems	Alternativas de Evaluación					Observaciones
	E	B	M	X	C	
01	x					
02	x					
03	x					
04	x					
05	x					
06	x					

CONCLUSIÓN DE LA EVALUACIÓN:

	DEFICIENTE	ACEPTABLE	BUENO	EXCELENTE
Congruencia de Ítems			x	
Amplitud de contenido				x
Redacción de los Ítems				x
Claridad y precisión				x
Pertinencia				x

Evaluado por:

APELLIDOS Y NOMBRES: Rossibel F. Ipanaque Madrid
COLEGIATURA: ICAS N° 0217


 Rossibel F. Ipanaque Madrid
 Firma del Experto Informante

Anexo N° 04: Expedientes trabajados

REGION REGIONAL DE AGRICULTURA
Agencia Agraria Chulucanas
DIRECCION

FECHA: 05 AGO 2025
HORA: 8:00 a.
N° REG.:
FOLIOS: 01
RECIBIDO:

CARTA N.° 001-2025-UCT-FACULTAD DE DERECHO-YYSH

Chulucanas, 05 de agosto del 2025

SECRETARIA
WALTER ARBOLEDA ADRIANZEN
Director de la Agencia Agraria de Chulucanas
Presente.-

Asunto : Solicitud de acceso a expedientes del proceso de formalización de predios agrícolas – Año 2025.

De mi mayor consideración:

Me dirijo a usted en mi calidad de **ALUMNA DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD CATOLICA DE TRUJILLO**, a fin de solicitar se me proporcione acceso a los expedientes tramitados durante el año 2025; relacionados con el **proceso de formalización de la propiedad agraria de predios agrícolas** bajo competencia de esa entidad.

Dicha solicitud se formula en el marco del desarrollo de un trabajo de investigación titulado: **"Caracterización del proceso de formalización de la propiedad agraria de predios agrícolas por parte de la Agencia Agraria para la Seguridad Jurídica de Tierras, Chulucanas 2025"**; el cual requiere realizar un **análisis documental de expedientes administrativos**, a fin de identificar la situación jurídica de los predios, las etapas seguidas en cada proceso, los factores legales y administrativos que inciden en la formalización, así como las acciones ejecutadas por esa Agencia.

En virtud de ello, solicito se me permita revisar y de ser posible obtener copias simples o digitalizadas de los expedientes correspondientes, conforme a lo establecido en la **Ley N.° 27806 – Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública**, y en respeto de la protección de datos personales cuando corresponda.

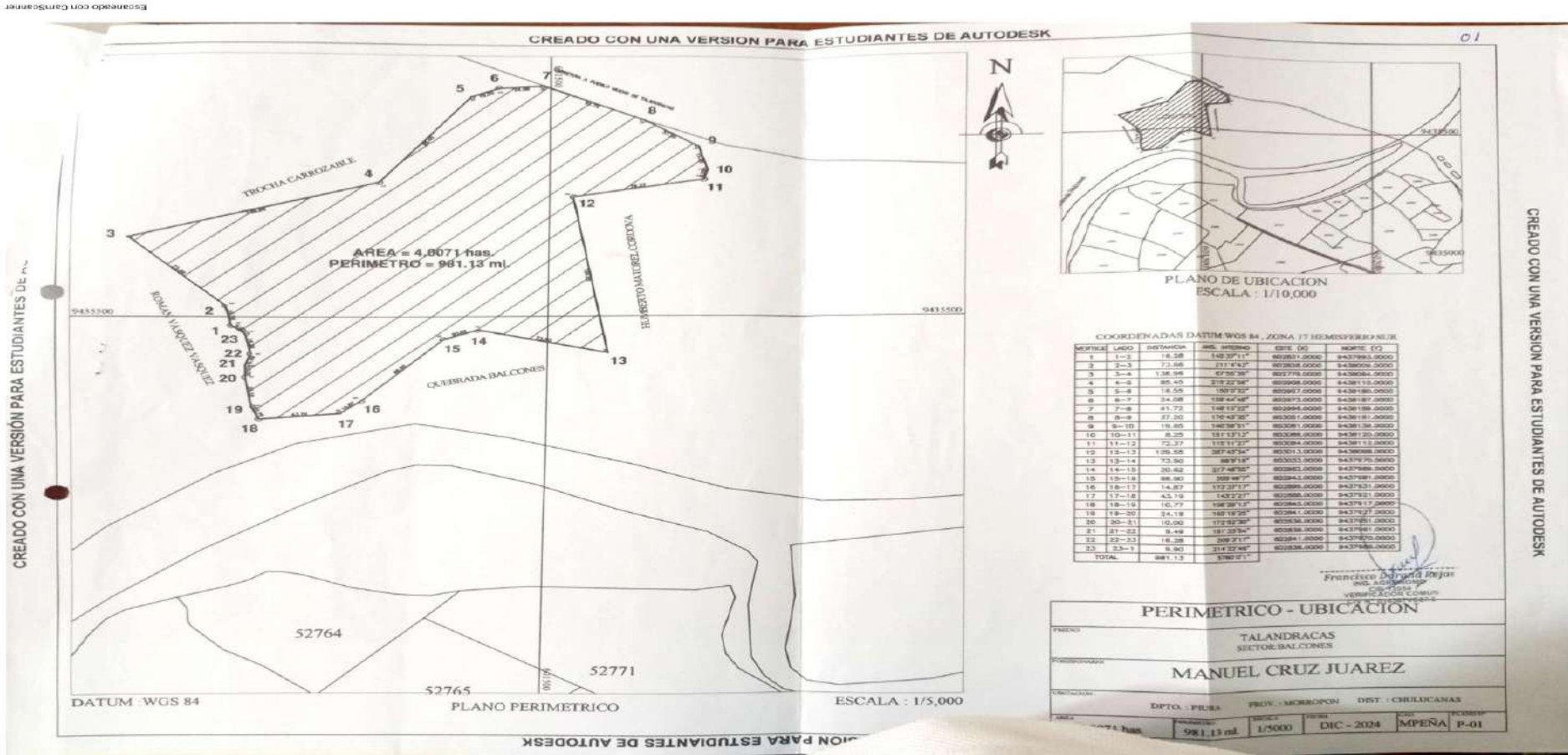
Agradezco la atención prestada y quedo a la espera de su respuesta, señalando como datos de contacto:

- Celular: 977686773
- Gmail: yvonesanhi@gmail.com

Sin otro particular, me despido con las consideraciones más distinguidas.

Atentamente,


Bach. Sánchez Hidalgo Yvonne Yvette
DNI N.° 42314488





LEY N° 24641

COLEGIO DE INGENIEROS DEL PERÚ



Certificado de Habilidad

Los que suscriben certifican que:

El Ingeniero (a): DURAND ROJAS, FRANCISCO

Adscrito al Consejo Departamental de: LAMBAYEQUE

Con Registro de Matrícula del CIP N°: 13054 Fecha de Incorporación: 1974-06-03

Especialidad: AGRONOMO

De conformidad con la Ley N° 28858, Ley que complementa a la Ley N° 16053 del Ejercicio Profesional y el Estatuto del Colegio de Ingenieros del Perú, SE ENCUENTRA COLEGIADO Y HÁBIL, en consecuencia está autorizado para ejercer la Profesión de Ingeniero (a).

ASUNTO

HABILIDAD PROFESIONAL

ENTIDAD

O
PROPIETARIO

PARTICULAR

LUGAR

TODO EL TERRITORIO NACIONAL

EL PRESENTE DOCUMENTO TIENE
VIGENCIA HASTA

DÍA	MES	AÑO
31	03	2025

PIURA, 02 de ABRIL del 20 24

VÁLIDO SOLO ORIGINAL



Ing. María del Carmen Ponca Mejía
Ing. María del Carmen Ponca Mejía
Decana Nacional
Colegio de Ingenieros del Perú

Dr. Ing. Norberto Ernesto Alvarado Rivas
Consejo Departamental
Colegio de Ingenieros del Perú

14	602962.0000	9437989.0000
15	602943.0000	9437981.0000
16	602899.0000	9437931.0000
17	602888.0000	9437921.0000
18	602845.0000	9437917.0000
19	602841.0000	9437927.0000
20	602838.0000	9437951.0000
21	602838.0000	9437961.0000
22	602841.0000	9437970.0000
23	602838.0000	9437986.0000

PIURA, DICIEMBRE 2024



 Francisco Durand Rojas
 ING. AGRÓNOMO
 CIP 13054
 VERIFICADOR COMUN
 CIV N° 010387VCZRI



Nº 1 - SEDE PIURA
RAL - PIURA
ASTRO

MEMORIA DESCRIPTIVA

POSESIONARIO:

MANUEL CRUZ JUAREZ

AREA:

4.0071 has.

III. UBICACIÓN POLITICA:

DEPARTAMENTO : PIURA
PROVINCIA : MORROPON
DISTRITO : CHULUCANAS
PREDIO : TALANDRACAS
SECTOR : BALCONES

IV. ORIENTACION Y COLINDANCIA:

LINEA	LADO	DISTANCIA	ORIENTACION	COLINDANCIA
Recta	1 - 2	16.28 mts.	N-O	ROMAN VASQUEZ VASQUEZ
Recta	2 - 3	73.66 mts.	N-O	ROMAN VASQUEZ VASQUEZ
Recta	3 - 4	136.96 mts.	N-E	TROCHA CARROZABLE
Recta	4 - 5	85.45 mts.	N-E	TROCHA CARROZABLE
Recta	5 - 6	16.55 mts.	N-E	TROCHA CARROZABLE
Recta	6 - 7	24.08 mts.	N-E	TROCHA CARROZABLE
Recta	7 - 8	61.72 mts.	S-E	CARRETERA A PUEBLO NUEVO DE TALANDRACAS
Recta	8 - 9	37.20 mts.	S-E	CARRETERA A PUEBLO NUEVO DE TALANDRACAS
Recta	9 - 10	19.65 mts.	S-E	HUMBERTO MATOREL CORDOVA
Recta	10 - 11	8.25 mts.	S-E	HUMBERTO MATOREL CORDOVA
Recta	11 - 12	72.37 mts.	S-O	HUMBERTO MATOREL CORDOVA
Recta	12 - 13	129.55 mts.	S-E	HUMBERTO MATOREL CORDOVA
Recta	13 - 14	73.50 mts.	N-O	QUEBRADA BALCONES
Recta	14 - 15	20.62 mts.	S-O	QUEBRADA BALCONES
Recta	15 - 16	66.60 mts.	S-O	QUEBRADA BALCONES
Recta	16 - 17	14.87 mts.	S-O	QUEBRADA BALCONES
Recta	17 - 18	43.19 mts.	S-O	QUEBRADA BALCONES
Recta	18 - 19	10.77 mts.	N-O	ROMAN VASQUEZ VASQUEZ
Recta	19 - 20	24.19 mts.	N-O	ROMAN VASQUEZ VASQUEZ
Recta	20 - 21	10.00 mts.	N	ROMAN VASQUEZ VASQUEZ
Recta	21 - 22	9.49 mts.	N	ROMAN VASQUEZ VASQUEZ
Recta	22 - 23	16.28 mts.	N-O	ROMAN VASQUEZ VASQUEZ
Recta	23 - 1	9.90 mts.	N-O	ROMAN VASQUEZ VASQUEZ
PERIMETRO:		981.13 ml.		

V. COORDENADAS UTM (DATUM: WGS 84, ZONA 17 HEMISFERIO SUR)

PUNTO	ESTE	NORTE
1	602831.0000	9437993.0000
2	602828.0000	9438009.0000
3	602779.0000	9438064.0000
4	602908.0000	9438110.0000
5	602957.0000	9438180.0000
6	602972.0000	9438187.0000
7	602996.0000	9438189.0000
8	603051.0000	9438161.0000
9	603081.0000	9438139.0000
10	603086.0000	9438120.0000
11	603054.0000	9438112.0000
12	603013.0000	9438098.0000
13	603033.0000	9437970.0000

Francisco Durand Rojas
ING. AERONAUTICO
CIP. 13054
VERIFICADOR COMUN
CIV N° 010387VCZR1

Piura, 15 de Enero 2025.

INFORME TECNICO N° 0000452 - 2025 - Z.R. N° I-SEDE-PIURA/UREG/CAT

A : ABG. CERTIFICADOR DE LA Z.R. N° I.
DE : FEDERICO ENRIQUE TRELLES GARCIA.
COORDINADOR DE CATASTRO.
ASUNTO : ACTO: BUSQUEDA CATASTRAL.
REFERENCIA : PUBLICIDAD: 8013201 - 2024.

1.- DOCUMENTOS EN ESTUDIO:

1.1 Documentos presentados por el Usuario.

- Memoria Descriptiva, Plano perimétrico – ubicación, localización georreferenciado, suscritos, según lo solicitado en la Directiva DI 004-2020-SCT-DTR aprobada por Res. 178-2020-SUNARP/SN de fecha 07-12-2020.

1.2 Documentación registral evaluada.

- Base gráfica registral (BGR) de la Oficina Registral de Piura (ORP), en proceso de construcción y actualización, Títulos archivados (legajos), Sistema Registral (SIR).

2.- EVALUACIÓN TÉCNICA:

Ubicación del Predio en Estudio:

- El predio se encuentra ubicado, según documentación alcanzada en el **Distrito de Chulucanas, Provincia de Morropón, Departamento de Piura.**

Procedimiento Para graficar La Forma Del Polígono:

- Reconstruido el predio según coordenadas indicadas en la documentación (WGS 84), se comprueba un área total de **4.0071 Ha.** y un perímetro de **981.13 metros lineales.**

Procedimiento Para ubicar el polígono sobre la Base Grafica Registral:

- Debemos indicar que esta oficina **no valida** la ubicación geográfica exacta del predio; ya que estas son funciones de las entidades que efectúan saneamiento físico – legal.

Contrastación de la BGR Registral:

- Se contrastó el predio reconstruido en la base grafica registral (mosaico) actualizado a la fecha, donde se determinó que se encuentra (de manera gráfica) en el ámbito de los siguientes predios:

PART_REG	AREA m2	FEC_TIT	NUM_TIT
04001229	10854.87	26/06/1989	115-1043
04128350	40071.00	30/11/1973	65-1340

3.- CONCLUSIONES:

3.1 Según lo indicado en la Directiva 004-2020-SCT-DTR-SUNARP; R.S. N°178-2020-SUNARP.

- Se contrastó el predio reconstruido en la base grafica registral (mosaico) actualizado a la fecha, donde se determinó que se encuentra (de manera gráfica) en el ámbito de los siguientes predios:

PART_REG-ORP	AREA m2	FEC_TIT	NUM_TIT
04001229	10854.87	26/06/1989	115-1043
04128350	40071.00	30/11/1973	65-1340

- El área graficada corresponde con la documentación.

igned by TRELLES GARCIA Federico Enrique FAU 20277412749

oft
= PE
= Piura
= Piura-Piura
U = 20277412749
= ZONA REGISTRAL I- SEDE PIURA
suer = ECEP-RENEC CA Class 3

GOBIERNO REGIONAL PIURA
DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA

RUC: 20315959595

AGENCIA/OFICINA AGRARIA: CHULUCANAS POR SI. 68.50

RECIBO DE INGRESOS N° 0007 -2025

HE RECIBIDO DE: MANUEL CRUZ JUAREZ

LA CANTIDAD DE: SESENTA Y OCHO CON 50/100 SOLES.

POR CONCEPTO DE: CONSTANCIA DE POSESIÓN

03 de FEBRERO del 2025

FIRMA TESORERIA

7/12

03 FEB 2025 11:05 am 38 12/1

SECRETARIA

Solicito: Constancia de Posesión

Señor: Ing. WALTER ARBOLEDA ADRIANZEN.
Director de la Agencia Agraria Chulucanas.

Yo, MANUEL CRUZ JUAREZ identificado con DNI N° 40237609
Con Domicilio Legal en C. BALCONES Distrito de CHULUCANAS Provincia de Morropón, Departamento de Piura. Con el debido respeto me presento y digo:

Que conduzco en forma pacífica y directa un lote de terreno ERIAZO de 4.0071 Hectáreas desde el año 1985, el cual está ubicado en el Sector BALCONES jurisdicción del distrito CHULUCANAS, Provincia de Morropón, Departamento de Piura, razón por la cual solicito a su digno despacho, para que previa inspección ocular, se me otorgue una Constancia de Conducción Directa.

Para cuyo efecto adjunto los siguientes requisitos:

- Copia del DNI.
- Plano de Ubicación i Perimétrico en coordenadas UTM.
- Memoria Descriptiva.
- Certificado de habilidad del ING. Que firma los Planos.
- Búsqueda Catastral.
- Otros.

Por lo tanto es Justicia que espero alcanzar.

CHULUCANAS 03 de FEB. Del 2025

Manuel Cruz Juarez

DNI. N° 40237609.
Celular: 917842794

PROVEIDO

Para n Manuel Cruz Juarez
Adición o Rectificación Manuel Cruz Juarez
Informe Manuel Cruz Juarez

10

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

DECLARACION JURADA

Yo ROMAN VASQUEZ VASQUEZ, con DNI N° 03312208
con domicilio en Caserío BALCONES, Distrito de Chulucanas,
Provincia de Morropón, Departamento de Piura. Declaro bajo juramento que el terreno
ERIAZO, del SR (A) HANUEL CRUZ JUAREZ, colinda con el
terreno de mi propiedad el mismo que no tengo problemas de linderos y se encuentra
ubicado en el Sector BALCONES, firmando la presente en
señal de conformidad a los 03 días del mes de FEV del año
2025


FIRMA

05

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

DECLARACION JURADA

Yo HUMBERTO MOTIVEL CANAVE, con DNI N° 03308200

con domicilio en Caserio PUERTO NUEVO BETANZOS, Distrito de Chulucanas,

Provincia de Morropón, Departamento de Piura. Declaro bajo juramento que el terreno

FRU 20, del SR (A) MANUEL CUEZ JUAREZ, colinda con el

terreno de mi propiedad el mismo que no tengo problemas de linderos y se encuentra

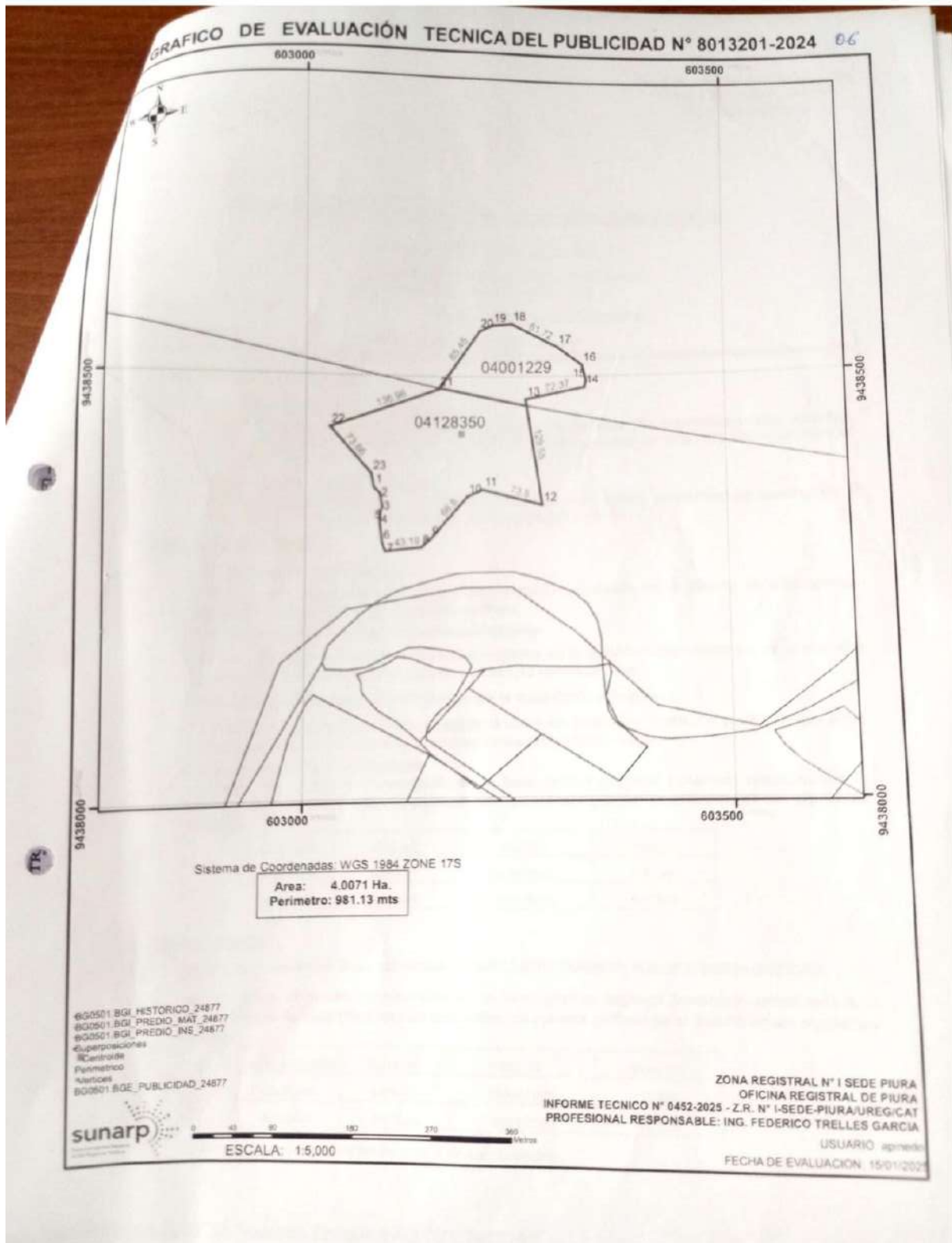
ubicado en el Sector BOLCONES, firmando la presente en

señal de conformidad a los 021 días del mes de FEB del año

2025



FIRMA





IV.- OBSERVACIONES

Ninguno.

Así consta en el INFORME TÉCNICO N° 0000452 - 2025 - Z.R. N° I-SEDE-PIURA/UREG/CAT

N° de Fojas del Certificado : *****1

Derechos Pagados : S/ 83.00 N° Cuenta/N° Recibo : 2024-C805-00008538-20/12/2024

Total de Derechos : S/ 82.90

Verificado y expedido por MANUEL ERNESTO GARABITO MARTINEZ, ABOGADO CERTIFICADOR de la Oficina Registral de PIURA, a las 14:07:13 horas del 20 de Enero del 2025.



Manuel Ernesto Garabito Martínez
Manuel Ernesto Garabito Martínez
ABOGADO CERTIFICADOR
ZONA REGISTRAL N° I SEDE PIURA

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICIÓN. ART. 140° DEL T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 128-2012-SUNARP-SN.
La autenticidad del presente documento podrá verificarse en la página web <http://entlinea.sunarp.gob.pe/pages/acceso/frmTitulos.faces>, en el plazo de 30 días calendario contados desde su emisión.

Página 2 de 2

**REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
REGISTRO DE PREDIOS
CERTIFICADO DE BÚSQUEDA CATASTRAL**



El funcionario que suscribe, **CERTIFICA**:

I. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Área: 4.0071 Ha. Perímetro: 981.13 ml.
Distrito: Chulucanas Provincia: Morropón Departamento: Piura

II. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DISPONIBLE

Plano de Localización y Ubicación,
Plano Perimétrico,
Memoria Descriptiva,

Manuel Ernesto Coronado Marín
ABOGADO CERTIFICADOR
ZONA REGISTRAL N° 1 SEDE PIURA

III.- ANÁLISIS Y CONCLUSIÓN

Ubicación del Predio en Estudio:

- El predio se encuentra ubicado, según documentación alcanzada en el **Distrito de Chulucanas, Provincia de Morropón, Departamento de Piura.**

Procedimiento Para graficar La Forma Del Polígono:

- Reconstruido el predio según coordenadas indicadas en la documentación (WGS 84), se comprueba un área total de **4.0071 Ha.** y un perímetro de **981.13 metros lineales.**

Procedimiento Para ubicar el polígono sobre la Base Grafica Registral:

- Debemos indicar que esta oficina **no valida** la ubicación geográfica exacta del predio; ya que estas son funciones de las entidades que efectúan saneamiento físico - legal.

Contrastación de la BGR Registral:

- Se **contrastó** el predio reconstruido en la base grafica registral (mosaico) actualizado a la fecha, donde se determinó que se encuentra (de manera gráfica) en el ámbito de los siguientes predios:

PART. REG	AREA m2	FEC. TIT	NUM. TIT
04001229	10854.87	26/06/1989	115-1043
04128350	40071.00	30/11/1973	65-1340

CONCLUSIONES:

Según lo indicado en la Directiva 004-2020-SCT-DTR-SUNARP; R.S. N°178-2020-SUNARP.

- Se **contrastó** el predio reconstruido en la base grafica registral (mosaico) actualizado a la fecha, donde se determinó que se encuentra (de manera gráfica) en el ámbito de los siguientes predios:

PART. REG-ORP	AREA m2	FEC. TIT	NUM. TIT
04001229	10854.87	26/06/1989	115-1043
04128350	40071.00	30/11/1973	65-1340

- El área graficada corresponde con la documentación.
- Las medidas perimétricas y el perímetro total graficado concuerdan con la documentación presentada.
- La Base Grafica Registral de Piura, se encuentra en constante actualización y la información que consta en el informe Técnico corresponde a la fecha de emisión del mismo.

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICIÓN. ART. 140° DEL T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 126-2012-SUNARP-SA.
La autenticidad del presente documento podrá verificarse en la página web <http://enlinea.sunarp.gob.pe/paginas/verificarTitulos.aspx>, en el plazo de 30 días calendario contados desde su emisión.



ZONA REGISTRAL N° 1 - SEDE PIURA
OFICINA REGISTRAL - PIURA
ÁREA DE CATASTRO

- Las medidas perimétricas y el perímetro total graficado concuerdan con la documentación presentada.
- La Base Gráfica Registral de Piura, se encuentra en constante actualización y la información que consta en el informe Técnico corresponde a la fecha de emisión del mismo.

Es cuanto informa a Usted para su conocimiento y demás fines.

Atentamente,


Ing. Federico Treilles García
Coordinador Responsable de Catastro
Unidad Registral
Zona Registral N° 1. Sede Piura

Adjunto:
Gráfico complementario



GOBIERNO REGIONAL
PIURA

"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"
"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"

INFORME TECNICO N° 007-2025 -G.R.P. 420010-420650-JJAH

PARA : ING. WALTER ARBOLEDA ADRIANZEN
Director de la Agencia Agraria Chulucanas

DE : JUAN JESUS AGUILA HERNANDEZ
Téc. de Campo Agencia Agraria Chulucanas

ASUNTO : INSPECCION OCULAR PARA OTORGAMIENTO DE
CONSTANCIA DE POSESION

REFERENCIA : Solicitud con Registro N°38 de fecha 03/02/2025

FECHA : Chulucanas, 28 de febrero del 2025

ANTECEDENTES

Mediante el expediente de la referencia presentado por el señor MANUEL CRUZ JUAREZ, identificado con DNI N°40237609, con domicilio legal en Caserio Balcones S/N del distrito de Chulucanas, provincia de Morropón, departamento de Piura; quien viene solicitando Constancia de Posesión para lo cual está adjuntando los siguientes documentos:

- Plano Perimétrico y de Ubicación.
- Memoria Descriptiva.
- Certificado de Habilidad del Profesional.
- Declaración Jurada de Colindantes
- Certificado de Búsqueda Catastral.
- Informe Técnico N°0000452-2025-Z.R.N°I-Sede Piura/UREG/CAT
- Gráfica de Evaluación Técnica de Publicidad N°8013201-2024
- Copia del DNI.
- Copia del Recibo de Pago por derecho administrativo.

OBJETO DE LA INSPECCIÓN

Mediante inspección ocular verificar la existencia y ubicación geográfica del predio de acuerdo al expediente presentado a la Agencia Agraria Chulucanas presentado por el administrado del terreno.

HECHOS

De acuerdo a lo solicitado por el peticionante me dirigí al terreno materia de la presente inspección, conjuntamente con el administrado.



"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"
"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"

El terreno se encuentra ubicado en el Sector de Balcones, predio Talandracas de acuerdo al plano perimétrico y de ubicación y memoria descriptiva; con un área de 4.0071 Has y con un perímetro de 981.13 ml, según lo solicitado en la Directiva DI 004-2020-SCT-DTR aprobada por RES 178-2020-SUNARP/SN de fecha 07/12/2020.

Se constató lo siguiente:

El área del terreno se encuentra cercado en la parte alta con cerco de rama tendida la parte alta y la parte baja con poste de madera y alambre de púa de 4 hileras.

Se ha podido constatar que en la parte alta (lomas) la usa para la actividad apícola y cuenta con 52 cajones de un solo piso, actividad que viene realizando desde el año 1985.

En la parte baja que es terreno plano, lo usa en la actividad agrícola (Secano) en las épocas de lluvia lo siembran con cultivo de pan llevar, como cultivo de zapallo, zarandaja, sandia, frejol.

El terreno no cuenta con agua de gravedad, ni de pozo cultivo que siembra para el sustento de su familia.

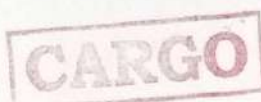
CONCLUSIONES

El terreno no es apto para la agricultura, la única actividad que se puede realizar es la apicultura, que aprovechan las especies forestales existentes que se encuentran en dicho terreno.

Es cuanto informo a usted para su conocimiento y demás fines.

Atentamente;

Juan Jesús Águila Hernández
Tec. de Campo AACH



GOBIERNO REGIONAL
PIURA

"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"
"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"

CONSTANCIA DE POSESIÓN CON FINES DE FORMALIZACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS

N° 037-2025-GRP-420010-420650

El director de la Agencia Agraria Chulucanas, de la Dirección Regional de Agricultura Piura, del Gobierno Regional de Piura.

Que suscribe la presente, hace constar que:

Apellidos y Nombres	Tipo de Documento de Identidad	Numero de Documento de Identidad	Estado Civil
CRUZ JUAREZ MANUEL	DNI	40237609	SOLTERO

UTM (E)	UTM (N)
602831.0000-602838.0000	9437993.0000-9437986.0000

Es poseedor del predio agrícola denominado Talandracas, con un área de **4.0071 Has** de extensión superficial, con un perímetro de **981.13 ml** y no cuenta con Unidad Catastral.

Ubicado en:

Sector : Balcones
Distrito : Chulucanas
Provincia : Morropón
Departamento : Piura

El posesionario se encuentra a la fecha y desde el año 1985, poseyendo y explotando económicamente el predio antes indicado en forma directa, continua, pacífica y pública y como propietario, lo cual ha sido verificado por parte del personal técnico de la Agencia Agraria Chulucanas, en base a la presentación y los resultados de la inspección ocular realizada el día 28 de febrero del 2025.

Se expide la presente Constancia de conformidad con el sub numeral 1) del numeral 50.2 del artículo 50 del Reglamento de la Ley 31145, Ley de saneamiento físico - legal y formalización de los predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, aprobado por Decreto Supremo 014-2022-MIDAGRI.

La presente Constancia solo valida la Posesión y es válida por un año.

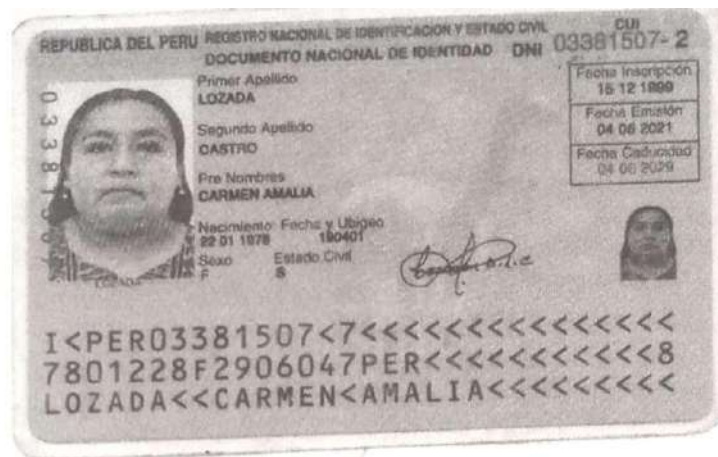
Chulucanas, 07 de mayo del 2025



"En la Región Piura. Todos juntos contra el Dengue"

40237609

Expediente N°02 – 2025



PARTIDA	AREA SUPERPUESTA (m²)	FEC_TITULO	NUM_TITULO
04016790-ORP	12372.47	27/02/1973	63-3442
04045800-ORP	2244.00	24/05/1999	13220715
04048552-ORP	625.76	27/05/1999	132-22910

Se contrasto que a la fecha se encuentra un área de 500.80 m2 que no cuenta con antecedente registral por lo que estaría dentro del alcance de la Ley 29618 y su reglamento.

- 3.2 El área y el perímetro no se adecua a la documentación técnica presentada.
3.3 La base gráfica registral se encuentra en constante actualización y la información que consta en el Informe Técnico corresponde a la fecha de emisión del mismo.

Es cuanto informa a Usted para su conocimiento y demás fines
Atentamente,


Arq. Jorge Luis Gutiérrez Castro
Especialista en Catastro
Unidad Registral
Zona Registral N° 1 - Sede Piura

Adjunto:
Grafico complementario

PIURA, Lunes 17 de Marzo de 2025

INFORME TECNICO N° 002570-2025 - Z.R. N° I/UREG/CAT

A : ABOG. SULEMA UCATZANI QUINDE
REGISTRADOR

DE : JORGE LUIS GUTIERREZ CASTRO
ESPECIALISTA CATASTRO

ASUNTO : ACTO : BUSQUEDA CATASTRAL

REFERENCIA : PUBLICIDAD : 01513301 - 2025

I. Documentos en estudio

1.1 Documentos presentados por el usuario.

- Memoria descriptiva, plano perimétrico-ubicación georreferenciado, suscrita Ing. Mundaca Gonzales de fecha marzo 2025 según lo solicitado en la Directiva DI 004-2020-SCT-DTR aprobada por Res. 178-2020-SUNARP/SN de fecha 07-12-2020.

1.2 Documentación registral evaluada

- Base Gráfica Registral de Piura (ORP), en proceso de construcción y actualización, Títulos archivados (legajos), Sistema Registral (SIR)

II. Evaluación Técnica

2.1 Ubicación literal del predio en estudio

El predio se ubica según la documentación indicada en el distrito de Chulucanas, provincia de Morropon y Departamento de Piura.

2.2 Procedimiento para graficar la forma del polígono

Reconstruido el predio según coordenadas (WGS 84) indicadas en la documentación, se comprueba un área de **12873.27 m²** y un perímetro de 519.42 ml, lo cual no se adecua, de acuerdo a la documentación técnica presentada.

2.3 Procedimiento para ubicar el polígono sobre la base gráfica registral

No se logró contrastar la ubicación del predio reconstruido en la BGR ya que el plano de ubicación y localización presentado no cumple con los requisitos contemplados en la directiva DI 004-2020-SCT-DTR VII) 7.1.3. Se recomienda consignar una escala adecuada apoyado de una imagen satelital legible (google con referencias físicas resaltantes).

2.4 Contrastación de la base gráfica registral (BGR)

- Se contrastó el predio en la BGR y se determinó que a la fecha se superpone con el siguiente predio inscrito en la oficina de Piura:

PARTIDA	AREA SUPERPUESTA (m ²)	FEC_TITULO	NUM_TITULO
04016790-ORP	12372.47	27/02/1973	63-3442
04045800-ORP	2244.00	24/05/1999	13220715
04048552-ORP	625.76	27/05/1999	132-22910

- Se contrastó que a la fecha se encuentra un área de 500.80 m² que no cuenta con antecedente registral por lo que estaría dentro del alcance de la Ley 29618 y su reglamento.

III. Conclusiones

3.1 Se contrastó el predio en la BGR y se determinó que a la fecha se superpone con el siguiente predio inscrito en la oficina de Piura:

Signed by GUTIERREZ CASTRO Jorge Luis FAU 20277412749 soft
C=PE
L=Piura
S=Piura-Piura
OU=20277412749
O=ZONA REGISTRAL I- SEDE PIURA
Issuer=ECEP-RENEC CA Class 3

Página 1 de 2

DECLARACIÓN JURADA DE COLINDANCIA

El presente, en calidad de vecino colindante, abajo firmante,

DECLARO BAJO JURAMENTO:

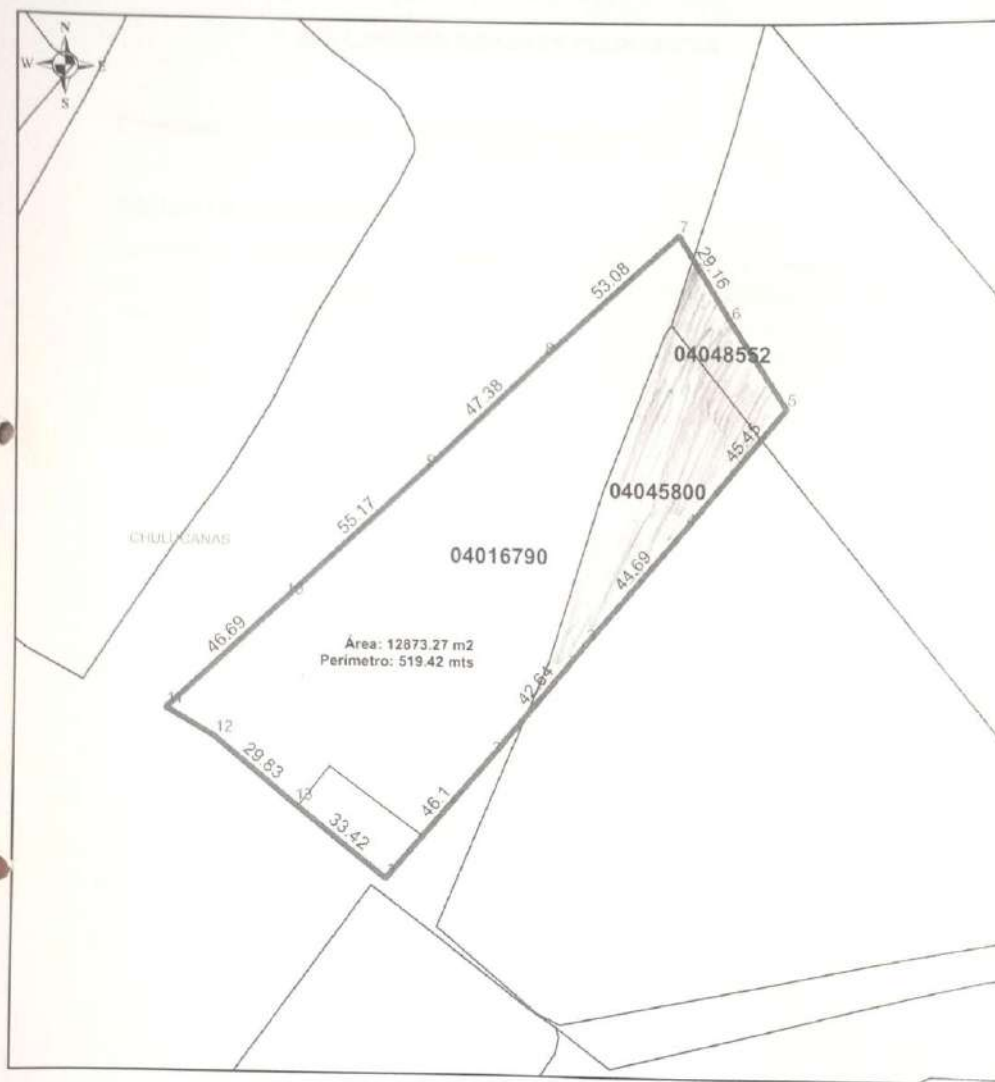
Yo **CARMEN AMALIA LOZADA CASTRO**, identificada con **DNI N° 03381507**, no tener problemas de colindancia con el señor **SEGUNDO ENRIQUE BACA CASTRO** identificado con **DNI N° 03308733**, quien colinda con mi predio por el Norte y Este de acuerdo a los planos adjuntados; ubicado en el sector Paccha, Distrito de Chulucanas, Provincia de Morropón, Departamento de Piura.

Dejo constancia de la veracidad de la presente declaración jurada, sin otro particular firmo la presente.

Paccha, 26 de marzo del 2025


.....
CARMEN AMALIA LOZADA CASTRO
DNI N° 03381507

GRAFICO DE EVALUACION DE BUSQUEDAS CATASTRAL N° 2025-1513301



Leyenda

- Centroide
- Perimetrico
- Verices
- BG0501.BGE_PUBLICIDAD_24877
- BG0501.BGI_PREDIO_MAT_24877
- BG0501.BGI_PREDIO_INS_24877
- Superposiciones
- Limite Distritales



ZONA REGISTRAL N° I, OFICINA REGISTRAL DE PIURA
 INFORME TECNICO N° 002570 - 2025 - Z.R. N° I-SEDE-PIURA/UREG/CAT.
 PROFESIONAL RESPONSABLE: RODNY JEANPIERRE SERNAQUE GALVEZ

Usuario: rsernaqu

Fecha: 17/03/2025

0 12.5 25 50 75
 Metros
 1:1,500

NO VÁLIDO PARA FIRMAS DE CONTRATO EN OBRAS PÚBLICAS NI PARA PRESIDENTES DE OBRAS PÚBLICAS


LEY N° 24649

COLEGIO DE INGENIEROS DEL PERÚ

N° - A - 0432157 08

Certificado de Habilidad

Los que suscriben certifican que:

El Ingeniero (a): MUNDACA GONZALES FRANKLER MILLER

Adscrito al Consejo Departamental de: CAJAMARCA

Con Registro de Matricula del CIP N°: 270100 Fecha de Incorporación: 05/11/2021

Especialidad: ING. CIVIL

De conformidad con la Ley N° 28858, Ley que complementa a la Ley N° 16053 del Ejercicio Profesional y el Estatuto del Colegio de Ingenieros del Perú, SE ENCUENTRA COLEGIADO Y HÁBIL, en consecuencia está autorizado para ejercer la Profesión de Ingeniero (a).

ASUNTO EJERCICIO PROFESIONAL

ENTIDAD
O
PROPIETARIO =====

LUGAR =====

EL PRESENTE DOCUMENTO TIENE VIGENCIA HASTA		
DÍA 31	MES 03	AÑO 2025

CAJAMARCA 31 de JULIO del 20 24

VÁLIDO SOLO ORIGINAL


Ing. María del Carmen Ponce Mejía
Decana Nacional
Colegio de Ingenieros del Perú


Ing. Hector Hugo Miranda Tejada
Consejo Departamental
Colegio de Ingenieros del Perú


Frankler Miller Mundaca Gonzales
INGENIERO CIVIL
CIP N° 270100

Escaneado con CamScanner


GOBIERNO REGIONAL PIURA
 DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA

RUC: 20315959595


AGENCIA/OFICINA AGRARIA : CHULUCANAS
 POR S/. 68.50

RECIBO DE INGRESOS
 N° 0061 -2025

HE RECIBIDO DE : CARMEN ANITA LOZADA CASTRO.
 LA CANTIDAD DE : SESENTA Y OCHO CON 50/100 SOLES.
 POR CONCEPTO DE : CONSTANCIA DE POSESIÓN

15 de ABRIL del 2025


 FIRMA TESORERÍA

06


sunarp
 Superintendencia Nacional
 de los Registros Públicos

El área y el perímetro no se adecua a la documentación técnica presentada.
 La base gráfica registral se encuentra en constante actualización y la información que consta en el Informe Técnico
 corresponde a la fecha de emisión del mismo.

IV.- OBSERVACIONES
 Art. 85, 86 y 87 del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral.

INFORME TECNICO N° 002570-2025 - Z.R. N° I/UREG/CAT

N° de Fojas del Certificado : *****2
 Derechos Pagados : S/ 86.00 N° Cuenta/N° Recibo : 2025-C47-00004548-03/03/2025
 Total de Derechos : S/ 86.10

Verificado y expedido por SULEMA GUADALUPE UCAÑANI QUINDE, ABOGADO CERTIFICADOR de la
 Oficina Registral de PIURA, a las 09:54:45 horas del 18 de Marzo del 2025.



 Sulema G. Ucañani Quinde
 ABOGADO CERTIFICADOR
 OFICINA REGISTRAL N° 1 SIDA PIURA

**REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
REGISTRO DE PREDIOS
CERTIFICADO DE BÚSQUEDA CATASTRAL**

El funcionario que suscribe, **CERTIFICA:**

I. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

INMUEBLE: con datos proporcionados por el usuario:

Área: 1.28 HAS

Distrito: CHULUCANAS

II. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DISPONIBLE

Plano de Localización y Ubicación,

Plano Perimétrico,

Memoria Descriptiva, CD



III.- ANÁLISIS Y CONCLUSIÓN

Evaluación Técnica

Ubicación literal del predio en estudio

El predio se ubica según la documentación indicada en el distrito de Chulucanas, provincia de Morropón y Departamento de Piura.

Procedimiento para graficar la forma del polígono

Reconstruido el predio según coordenadas (WGS 84) indicadas en la documentación, se comprueba un área de 12873.27 m² y un perímetro de 519.42 m, lo cual no se adecua, de acuerdo a la documentación técnica presentada.

Procedimiento para ubicar el polígono sobre la base gráfica registral

No se logró contrastar la ubicación del predio reconstruido en la BGR ya que el plano de ubicación y localización presentado no cumple con los requisitos contemplados en la directiva DI 004-2020-SCT-DTR VII) 7.1.3. Se recomienda consignar una escala adecuada apoyado de una imagen satelital legible (google-con referencias físicas resaltantes).

Contrastación de la base gráfica registral (BGR)

Se contrastó el predio en la BGR y se determinó que a la fecha se superpone con el siguiente predio inscrito en la oficina de Piura:

PARTIDA	AREA SUPERPUESTA (m ²)	FEC_TITULO	NUM_TITULO
04016790-ORP	12372.47	27/02/1973	63-3442
04045800-ORP	2244.00	24/05/1999	13220715
04048552-ORP	625.76	27/05/1999	132-22910

Se contrastó que a la fecha se encuentra un área de 500.80 m² que no cuenta con antecedente registral por lo que estaría dentro del alcance de la Ley 29618 y su reglamento.

Conclusiones

Se contrastó el predio en la BGR y se determinó que a la fecha se superpone con el siguiente predio inscrito en la oficina de Piura:

PARTIDA	AREA SUPERPUESTA (m ²)	FEC_TITULO	NUM_TITULO
04016790-ORP	12372.47	27/02/1973	63-3442
04045800-ORP	2244.00	24/05/1999	13220715
04048552-ORP	625.76	27/05/1999	132-22910

Se contrastó que a la fecha se encuentra un área de 500.80 m² que no cuenta con antecedente registral por lo que estaría dentro del alcance de la Ley 29618 y su reglamento.

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICIÓN. ART. 140° DEL T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS APROBADO POR RESOLUCIÓN Nº 126-2012-SUNARP-SN.
La autenticidad del presente documento podrá verificarse en la página web <http://enlines.sunarp.gob.pe/paginas/acceso/frmTitulos.faces>, en el plazo de 30 días calendario contados desde su emisión.

Señor: Ing. Walter Arboleda Adrianzen
Director Agencia Agraria Chulucanas
Presente. -

SOLICITO: constancia de posesión

Yo, CARMEN AMALIA LOZADA CASTRO, identificada con DNI N° 03381507, con domicilio real en el Centro Poblado de Paccha, Distrito de Chulucanas, Provincia de Morropón, Departamento de Piura.

Que recurro a su digno despacho para solicitarle se me expida la constancia de posesión del predio ubicado en el sector Paccha, distrito de Chulucanas, Provincia de Morropón y departamento de Piura; para el cual adjunto los siguientes documentos:

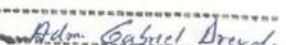
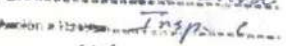
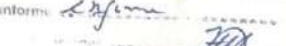
- Plano Perimétrico y de ubicación
- Memoria descriptiva
- Certificado de habilidad del profesional que elabora los planos
- Certificado de búsqueda catastral (SUNARP)-actualizado
- Declaraciones juradas de los colindantes
- Certificado de zonificación emitido por la municipalidad
- Copia de DNI
- Recibo de pago por derecho de tramite

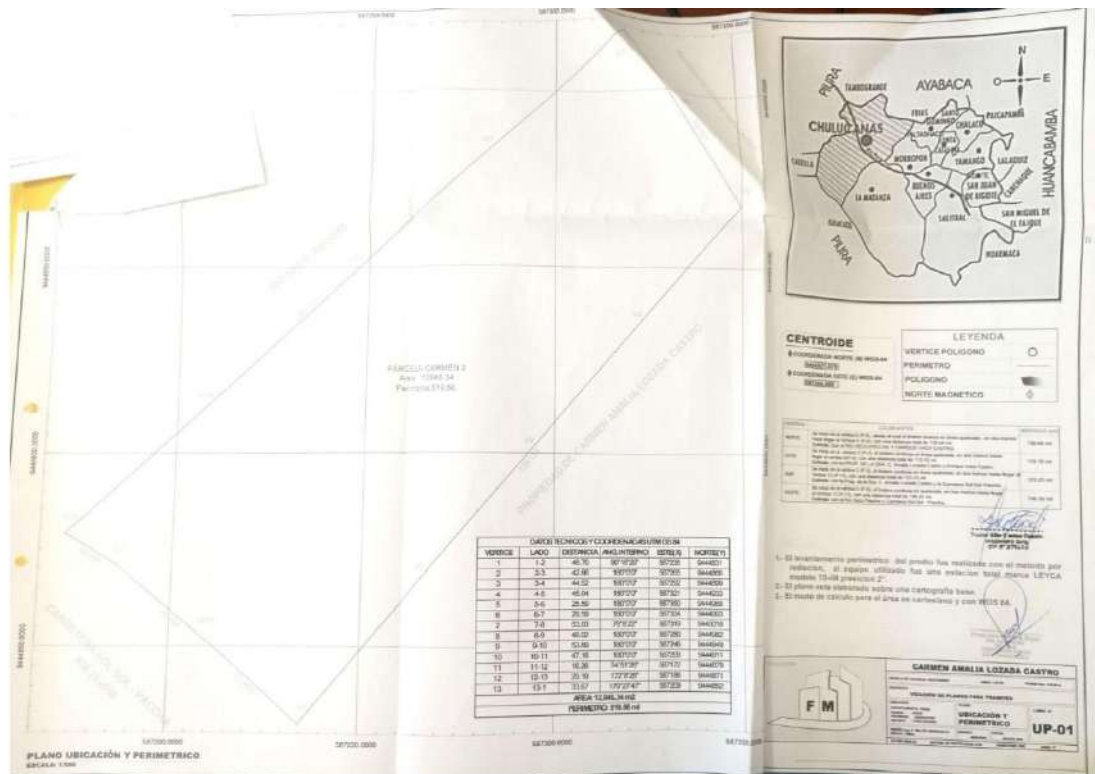
Por lo expuesto, pido a usted acceda a mi petición por ser de justicia.

DIRECCION REGIONAL DE AGRICULTURA	
Agencia Agraria Chulucanas	
DIRECCION	
FECHA	11.5 ABR 2025
ORA	11:50 am
N° REC.	156
FOLIOS	1
RECIBIDO	
SECRETARIA	

Chulucanas, 15 de abril del 2025


CARMEN AMALIA LOZADA CASTRO
DNI N° 03381507
Cel: 900561565.

PROVEIDO	
Por: 	
Por: 	
informe	



Elaborado con: CamScanner

6.- COORDENADAS UTM WGS - 84

DATOS TECNICOS Y COORDENADAS UTM GS 84					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG.INTERNO	ESTE(X)	NORTE(Y)
1	1-2	46.70	90°16'29"	587235	9444831
2	2-3	42.86	180°0'0"	587265	9444866
3	3-4	44.52	180°0'0"	587292	9444899
4	4-5	45.04	180°0'0"	587321	9444933
5	5-6	25.59	180°0'0"	587350	9444968
6	6-7	29.59	180°0'0"	587334	9444993
7	7-8	53.03	78°5'22"	587319	9445018
8	8-9	48.02	180°0'0"	587280	9444982
9	9-10	53.89	180°0'0"	587246	9444949
10	10-11	47.16	180°0'0"	587206	9444911
11	11-12	16.26	74°51'26"	587172	9444879
12	12-13	29.19	172°8'25"	587186	9444871
13	13-1	33.67	179°27'47"	587209	9444852
ÁREA: 12,845.34 m ²					
PERÍMETRO: 519.56 m					

Francisco [Signature]
ING. AGRÓNOMO
CIP N° 13054
VERIFICADOR COMÚN
CIP N° 01637VEZK3

Frankler [Signature]
INGENIERO CIVIL
CIP N° 270103

Chulucanas, Marzo del 2025

MEMORIA DESCRIPTIVA

PROYECTO: "VISACIÓN DE PLANOS DEL TERRENO"

1.- **SOLICITANTE** : CARMEN AMALIA LOZADA CASTRO

2.- **UBICACION** :

SECTOR : PACCHA
DISTRITO : CHULUCANAS
PROVINCIA : MORROPÓN
DEPARTAMENTO : PIURA

3. - **AREA LOTE MATRIZ** : 1.28 has;(12,845.34m²)

4. - **PERIMETRO LOTE MATRIZ** : 519.56 m.

5. - **LIMITES:**

NORTE. - Colinda con una Rio Seco Paccha y propiedad de Enrique Vaca Castro; con una línea quebrada de 2 tramos, entre los vértices V6-V7; V7-V9; del V6-V7, con 29.59m y del V7-V9, con 101.05m; haciendo un total de 130.64m.

SUR. - Colinda con carretera Sol Sol - Paccha y Prop. De la Sra. Carmen Amalia Lozada Castro; con una línea quebrada de 2 tramos, entre los vértices V1 - V3; V13-V1; del V1-V3, con 89.56m, del V13-V1, con 33.67m; haciendo un total de 123.23m.

ESTE. - Colinda con propiedad de Carmen Amalia Lozada Castro y Enrique Vaca Castro; con una línea quebrada en 2 tramos, entre los vértices V3 - V5; V5 - V6; del V3-V5, con 89.56m, del V5-V6, con 25.59m, con un total de 115.15m.

OESTE. - Colinda con Rio Seco Paccha y Carretera Sol Sol - Paccha; con una línea quebrada en 3 tramos, entre los vértices V9 - V11; V11 - V12, V12 - V13, del V9-V11, con 101.05m, del V11-V12, con 16.26, del V12-V13, con 29.19m, con un total de 146.50m.

Francisco Delgado Rojas
ING. AGRÓNOMO
CIP 13054
VERIFICADOR COMÚN
CIV N° 010387VC2R2

Frankler Miller Huamaco Gonzales
INGENIERO CIVIL
CIP N° 279103



CARGO

**GOBIERNO REGIONAL
PIURA**

*"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"
"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"*

Chulucanas, 26 de mayo del 2025

OFICIO N.º 079 - 2025-GRP-420010-420650

Señora
CARMEN AMALIA LOZADA CASTRO
Presente.-

Asunto : Solicitud de Constancia de Posesión

Referencia : a) Solicitud con Registro N°186 de fecha 15/04/2025
b) Informe Técnico N°017-2025-GRP-420010-420650-GGAS

Es grato dirigirme a Usted, para expresarle nuestro cordial saludo y al mismo tiempo dar respuesta al documento de la referencia a), para lo cual detallo lo siguiente:

- De acuerdo al documento de la referencia b); se informa que con fecha 14 de mayo del presente año, se realizó la inspección de campo al terreno eriazo de 1.28 Has y perímetro 683.46 ml ubicado en el sector Pacchas, donde se constató que colinda con la quebrada Paccha.
- Se verificó en el Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la SUNARP que existe superposición con las siguientes partidas:

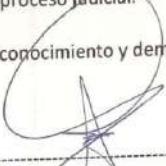
PARTIDA	AREA SUPERP.	FECHA TITULO	NUM. TITULO
04016790-ORP	12372.47	27/02/1973	63.3442
04045800-ORP	2244.00	24/05/1999	13220715
04048552-ORP	625.76	27/05/1999	132.22910

- Asimismo, existe conflicto de intereses con el administrado Jabier Abramonte Quintana al hallarse una Resolución Gerencial N°D000038-2025-MPMCH-GDTI de fecha 24/10/2025 en la que se resuelve declarar de oficio la **NULIDAD** de la Constancia de Posesión PAC-I-04 emitida a favor del sr. Jabier Abramonte Quintana.
- Que, de acuerdo a lo establecido en la Resolución Ministerial N°0029-2020-MINAGRI de fecha 27 de enero del 2020, en su Artículo 7 "Casos de improcedencia de expedición de Constancias de Posesión" en su segundo párrafo señala: "...No procede la expedición de constancias de posesión en tierras ubicadas en zonas de riesgo..".
- Y amparado en la Resolución Directoral N° 183-2010 GOB- REG. Piura – DRAP de

"En la Región Piura. Todos juntos contra el Dengue"

Por lo consiguiente se puede deducir que el predio eriazó del cual se viene solicitando la administrada Constancia de Posesión y existiendo una Resolución Gerencial N° D00031-2025-MPMCH-GDTI, de fecha 12 de mayo de 2025, que da inicio al procedimiento administrativo de **NULIDA DE OFICIO** de la Constancia de Posesión PAC-I-04 (24-10-23), del mismo predio sobre el que viene solicitando la administrada, situación que genera conflicto de interés entre los administrados Carmen Amalia Lozada Castro y Jabier Abramonte Quintana; y en aplicación a lo dispuesto en nuestra Resolución Directoral N° 183-2010-GOB-REG.PIURA.DEAP de fecha 28 de mayo de 2010, que aprueba la Directiva "Procedimiento de inspecciones oculares para constatar la actividad agraria", se establece dentro del numeral 7.2.1 de las acciones técnica de las Disposiciones generales que "En caso de existir conflicto de intereses, entre poseedores o conductores o la existencia de un proceso judicial.

Es cuanto informo a Usted, para su conocimiento y demás fines.


GABRIEL AREVALO SEMINARIO
(e) estadística Agrícola AACH

4.- Fecha de Inspección: miércoles de 14 mayo del año 2025

5.- Vía de Comunicación: Para llegar al predio objeto de inspección se toma la vía asfaltada Chulucanas – Pacchas.

6.- Existencia Física del Predio: Durante la inspección estuvo presente la administrada **Carmen Amalia Lozada Castro** y en el recorrido del predio me acompañó el hermano de la administrada señor **Ángelo Lozada Castro**, para el ingresar al predio eriazo solicitado se ingresó por el predio con Registro Catastral N° 50873 de propiedad de la administrada **Carmen Amalia Lozada Castro** quien lo adquirió mediante contrato de compra venta al señor **Jabier Abramonte Quintana** y **Rosa Delia García de Abramonte** por donde se ingresó para constatar la existencia física del predio eriazo.

En la parte que colinda con la carretera Chulucanas - Pacchas el predio se encuentra cercado con postes de madera y alambre de púa, en los vértices 7, 8, 9, 10 y 11 que colinda con la quebrada Paccha no cuenta con cerco perimétrico, en los vértices 1, 2, 3, 4 y 5 colinda con propiedad del administrada **Carmen Amalia Lozada Castro**, en los vértices 5, 6 y 7 con propiedad del señor **Enrique Vaca Castro**. En su interior se constató la existencia de algunas plantas de algarrobo, faique, overal y pasturas de autogeneración natural.

Evaluado el expediente según lo indicado en el Certificado de Búsqueda Catastral, se determinó que el predio materia de estudio a la fecha se superpone con el siguiente predio inscrito en la oficina Piura.

PARTIDA	AREA SUPERPUESTA	FEC. TITULO	NUM. TITULO
04016790-ORP	12372.47	27/02/1973	63.3442
04045800-ORP	2244.00	24/05/1999	13220715
04048552-ORP	625.76	27/05/1999	132.22910

Con respecto a la partida **04045800-ORP** el área superpuesta de 2244.00 M2 pertenece a la misma administrada, quien viene solicitando la Constancia de Posesión de un área 1.28 Has. El área de 2244.00 M2 cuenta con ficha literal N° 054356, de la partida electrónica 04045800, predio que la administrada adquirió mediante contrato de compra venta a los esposos **Jabier Abramonte Quintana** y **Rosa Delia García de Abramonte**, por un área de 2.010 Has, donde existe la superposición.

Asimismo, el día miércoles 15 de mayo en horas de la mañana del presente año se apersono la Agencia Agraria Chulucanas el señor el señor **Jabier Abramonte Quintana**, quien alcanzo los siguientes documentos: Carta N° D000073-2025-MPMCH-GDTI, donde en el asunto hace referencia a la Resolución Gerencia N° D000031-2025-MPMCH-GDTI, que da inicio al procedimiento administrativo de nulidad de oficio de la Constancia de Posesión PAC I-04 de fecha 21/10/2023 del mencionado predio por encontrarse en una zona intangible al ser fuente de agua.



DIRECCION REGIONAL DE AGRICULTURA
Agencia Agraria Chulucanas

DIRECCION

FECHA 23 MAY 2025

HORA 7:26

N° REG. 256

GOBIERNO REGIONAL
PIURA

"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"
Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres

SECRETARIA

INFORME TECNICO Nº 017-2025-GRP-420010-420650-GGAS

Para : **ING. WALTER ARBOLEDA ADRIANZEN**
Director Agencia Agraria Chulucanas

De : **LIC. ADM GETULIO GABRIEL AREVALO SEMINARIO**
(e) Estadística Agrícola AACH.

Asunto : Solicita Constancia de Posesión

Referencia : Solicitud con Registro Nº 186 de fecha 15/04/2025

Fecha : Chulucanas, 15 de mayo del 2025

Es grato dirigirme a Usted, para hacer de su conocimiento sobre la inspección ocular realizada el día 14 de mayo del presente año, en atención al documento de la referencia presentado por la administrada **CARMEN AMALIA LOZADA CASTRO**, quien solicita Constancia de Posesión.

1.- Objeto de la Inspección: Mediante inspección ocular in situ se verifico la existencia y ubicación de geográfica de un predio eriazo que vienen solicitando la administrada Carmen Amalia Lozada Castro, con un área **1.28 Has**, ubicado en el sector Pacchas, distrito de Chulucanas, provincia de Morropón, departamento de Piura, área que obran en los planos y memorias descriptiva presentados por la administrada.

2.- Metodología y Equipo Empleado: Georreferenciación del predio solicitado por la administrada Carmen Amalia Lozada Castro, en Coordenadas WGS 84 UTM, sistema Datum. Zona 17S, cálculo del área en modo Cartesiano, empleando el equipo de navegación GPS (Sistema de Posicionamiento Global) para el ingreso de puntos y posicionamiento, usando el GPS marca Garmin.

3.- Fuente de Información Proporcionada por el administrada:

- Plano de Ubicación y perimétrico refrendado por el ingeniero Francisco Durand Rojas verificador catastral común.
- Memoria Descriptiva
- Certificado de Búsqueda Catastral
- Solicitud de Constancia de Posesión
- Recibo de Pago
- Ficha literal Nº 054356
- Registro de la Propiedad Inmueble de Compra Venta por parte de la señora Carmen Amalia Lozada Castro.
- Anotación Preventiva de Derecho de Vía a solicitud de la Dirección de Derecho de la Vía – Provias Nacional - MTC.

"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"
"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"

fecha 28 de mayo del año 2010, resuelve en su artículo primero aprobar la directiva procedimiento de inspecciones oculares para constatar la actividad agraria (eriazos) procedimiento N° 13 Constancia de Posesión del Texto Único de Procedimientos Administrativos TUPA donde describe los lineamientos para otorgamiento de Constancia de Posesión y señala que: "En caso de existir conflicto de intereses entre poseedores o conductores o la existencia de un proceso judicial el inspector debe consignar en el acta los nombres y suspender la inspección informar al director de la Agencia Agraria, a fin de No emitir Constancia de Posesión, hasta que se resuelvan estos actos."

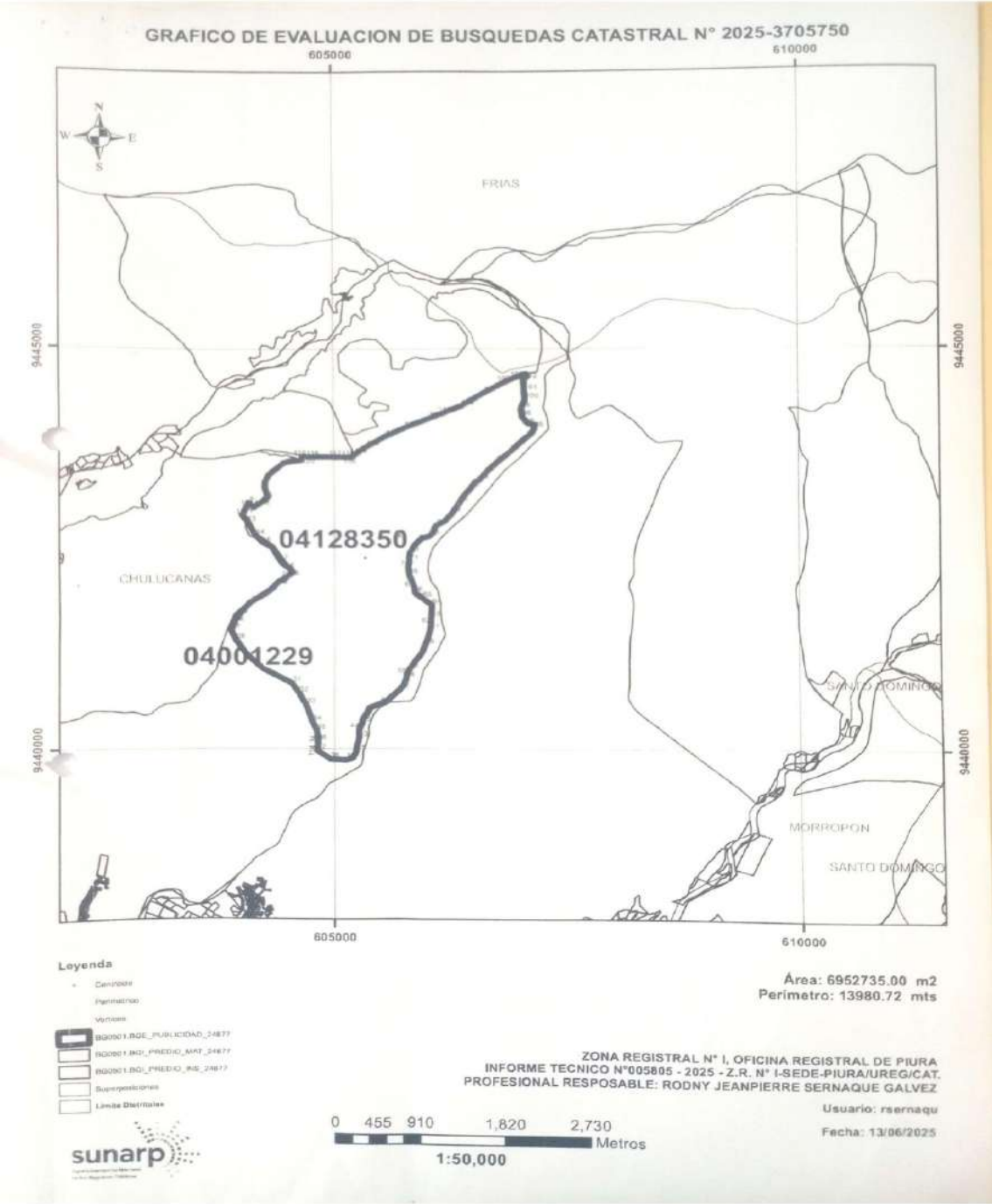
Por lo expuesto líneas arriba, la Agencia Agraria Chulucanas **NO PUEDE EMITIR CONSTANCIA DE POSESIÓN.**

Sin otro particular, es propicia la ocasión para expresarte los sentimientos de mi consideración y estima personal.

Atentamente,



DIRECCION REGIONAL AGRARIA PIURA
AGENCIA AGRARIA CHULUCANAS
Walter Arboleda Adrianzen
ING. WALTER ARBOLEDA ADRIANZEN
DIRECTOR



PIURA, Viernes 13 de Junio de 2025

INFORME TECNICO N° 005805-2025 - Z.R. N° I/UREG/CAT

A : ABOG. MANUEL ERNESTO GARABITO MARTINEZ
REGISTRADOR

DE : JORGE LUIS GUTIERREZ CASTRO
ESPECIALISTA CATASTRO

ASUNTO : ACTO : BUSQUEDA CATASTRAL

REFERENCIA : PUBLICIDAD : 03705750 - 2025

I. Documentos en estudio

- 1.1. Documentos presentados por el usuario
 - Plano Perimétrico, Plano de Ubicación y Localización; y Memoria Descriptiva suscrita por el Ing. P. S. Palacios Huertas, fecha enero 2025.
- 1.2. Documentación registral evaluada
 - Base Gráfica Registral de Piura (ORP), en proceso de construcción y actualización, Títulos archivados (legajos), Sistema Registral (SIR).

II. Evaluación Técnica

- 2.1. El predio se ubica según la documentación indicada en el distrito Chulucanas, provincia de Morropón, departamento de Piura.
- 2.2. Reconstruido el predio según coordenadas (WGS 84) indicadas en la documentación, se comprueba un área total **6952735.00 m2** y un perímetro de 13980.72 ml, lo cual, se adecua a la documentación técnica presentada
- 2.3. Se contrasto del predio en la BGR de acuerdo al plano de ubicación sobre imágenes referenciales de consulta del aplicativo Google Earth, determinándose que se encuentra **dentro** de su posición geográfica, por lo tanto, se adecua al plano de ubicación conforme a la Directiva DI 004-2020-SCT-DTR aprobado por Res. 178-2020-SUNARP/SN de fecha 07-12-2020
- 2.4. Contratación de la base grafica registral (BGR) se determina que a la fecha se superpone con los siguientes predios inscritos en la oficina de Piura:

PARTIDA	AREA SUPERPUESTA (m²)	FECHA TITULO	NUM_TITULO
04001229-ORP	109.8272	26/06/1989	115-1043
04128350-ORP	6952735.00	30/11/1973	65-1340

III. Conclusiones

Signed by GUTIERREZ CASTRO Jorge Luis FAU 20277412749 soft
C = PE
L = Piura
S = Piura-Piura
OU = 20277412749
O = ZONA REGISTRAL I- SEDE PIURA

Página 1 de 2

POSTPROCESO:

El punto BASE ha sido procesado usando como línea base la ERP "PI01" del IGN, perteneciente al Instituto Geográfico Nacional, el mismo se encuentra dentro de una caja metálica de color blanco humo empotrada en la pared, Ubicada en Dirección Regional de Turismo del Gobierno Regional de Piura.

IV. COORDENADAS DEL TERRENO:

El terreno se encuentra georreferenciado por 121 vertices a partir de coordenadas geográficas en el sistema UTM (Universal Transverse Mercator) en datum WGS84- zona 17 Sur, con un posicionador Geográfico Satelital (TOPCON - MODELO HIPER VR, con Nro. de Serie: 1448-23707.), mediante un registro técnico se fue detallando la distancia de cada lado y sus coordenadas respectivas, se fueron corregidas por el ERP "PI01" del IGN, Estación de Rastreo Permanente Ubicada en Dirección Regional de Turismo del Gobierno Regional de Piura.

A continuación de detalla los vertices tomados en campo:

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS WGS-84									
VERTICE	LADO	DIST	ANGULO	ESTE	NORTE				
1	1-2	81.96	174°30'57"	804150.4967	9443147.1231	41	41-42	107.34	162°26'3"
2	2-3	180.49	151°20'18"	804214.1194	9443198.7858	42	42-43	42.44	206°19'11"
3	3-4	48.85	235°48'28"	804391.6341	9443231.4156	43	43-44	60.16	198°22'49"
4	4-5	37.90	108°25'18"	804411.3281	9443276.1169	44	44-45	43.69	152°13'17"
5	5-6	241.71	167°14'0"	804446.9172	9443271.2651	45	45-46	49.87	153°19'51"
6	6-7	157.56	180°17'	804690.6259	9443270.7533	46	46-47	44.12	172°13'3"
7	7-8	92.81	180°14'52"	804848.1628	9443270.4707	47	47-48	53.18	212°32'23"
8	8-9	41.18	219°32'15"	804940.9914	9443270.7057	48	48-49	80.30	181°56'9"
9	9-10	168.12	177°44'49"	804972.6848	9443297.0019	49	49-50	96.82	199°48'32"
10	10-11	241.85	175°15'49"	805108.1928	9443399.1859	50	50-51	65.47	194°37'
11	11-12	237.23	175°17'49"	805305.7307	9443529.8298	51	51-52	45.13	208°21'50"
12	12-13	303.32	175°40'14"	805519.2114	9443641.1574	52	52-53	77.67	156°42'16"
13	13-14	144.16	180°21'47"	805797.0332	9443762.8354	53	53-54	92.33	201°13'14"
14	14-15	221.70	180°49'2"	805928.7015	9443821.5729	54	54-55	105.91	194°26'11"
15	15-16	300.68	185°52'36"	806129.6897	9443914.7092	55	55-56	68.80	170°57'49"
16	16-17	265.60	177°14'15"	806379.9907	9444081.6189	56	56-57	61.74	177°45'3"
17	17-18	105.87	176°49'47"	806608.6865	9444218.7699	57	57-58	104.00	219°42'13"
18	18-19	147.96	171°54'15"	806702.2637	9444268.1296	58	58-59	132.91	179°54'31"
19	19-20	30.13	93°41'53"	806841.5720	9444317.9940	59	59-60	162.20	170°48'17"
20	20-21	57.02	109°45'57"	806852.5337	9444290.3421	60	60-61	79.57	100°39'5"
21	21-22	144.62	228°40'22"	806811.9423	9444251.3421	61	61-62	76.41	177°33'52"
22	22-23	111.31	182°31'44"	806816.5635	9444196.7940	62	62-63	125.40	171°51'54"
23	23-24	121.35	153°25'49"	806826.9614	9443995.9724	63	63-64	71.73	172°15'7"
24	24-25	191.21	209°7'54"	806783.0593	9443882.8421	64	64-65	114.26	181°53'14"
25	25-26	120.99	226°15'31"	806797.0088	9443782.5961	65	65-66	121.19	162°4'32"
26	26-27	71.92	220°9'12"	806850.2399	9443692.4131	66	66-67	122.63	187°2'14"
27	27-28	49.92	98°44'20"	806929.1390	9443600.3577	67	67-68	69.86	186°41'23"
28	28-29	96.10	151°33'13"	806926.3334	9443630.4461	68	68-69	45.97	195°10'23"
29	29-30	47.72	155°25'51"	806881.1993	9443546.6975	69	69-70	86.73	170°15'21"
30	30-31	122.38	188°22'10"	806842.6245	9443516.6096	70	70-71	69.44	161°37'29"
31	31-32	119.22	163°45'48"	806755.2295	9443432.9382	71	71-72	186.52	171°24'16"
32	32-33	285.36	173°35'45"	806675.2559	9443344.8748	72	72-73	84.43	183°15'44"
33	33-34	134.81	185°52'42"	806522.6233	9443267.1135	73	73-74	137.56	176°41'27"
34	34-35	163.50	182°18'11"	806432.3729	9443168.1450	74	74-75	42.20	203°53'59"
35	35-36	46.05	156°59'25"	806329.4133	9442981.1358	75	75-76	47.71	160°27'37"
36	36-37	97.63	209°46'35"	806288.7275	9442959.5441	76	76-77	57.67	182°49'56"
37	37-38	119.09	171°58'7"	806236.6217	9442876.9877	77	77-78	51.94	200°12'49"
38	38-39	105.52	191°31'25"	806159.0834	9442785.5405	78	78-79	91.18	160°45'36"
39	39-40	150.11	178°18'17"	806108.2940	9442693.0446	79	79-80	95.82	208°0'43"
40	40-41	123.99	169°38'40"	806032.1820	9442563.6592	80	80-81	90.58	168°26'60"
						81	81-82	83.14	186°32'31"
						82	82-83	82.29	160°16'19"

Edison García Arellano
INGENIERO AGRÍCOLA
Reg. CIP Nº 181512

MEMORIA DESCRIPTIVA

DATOS GENERALES:

- 1.1. Propietarios : Asoc. De Pequeños Agricultores y Ganaderos "Mi Cautivo" del Cerro Chapica y Campanas
- 1.2. Área del Predio :
AREA : 695.2735 ha.
PERIMETRO : 13980.72 ml.
- 1.3. Objetivo : Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predio Rustico de Propiedad del estado según Partida Registral N° 04128350

I. DESCRIPCION DEL PREDIO:

2.1. Ubicación y acceso:

El predio se encuentra ubicado en el departamento de Piura, Provincia de Morropón, Distrito de Chulucanas, Predio Fundo denominado Hacienda Chapica Chulucanas, que cuenta con un área de 695.27 ha. Y un perímetro de 13980.72 ml, dicho terreno es colindado por los por los siguientes linderos:

Por el Norte. - Terrenos Agrícolas y Comunidad Juan Velazco Alvarado

Por el Sur. - Terrenos Agrícolas

Por el Este. - Terrenos Agrícolas

Por el Oeste. - Comunidad Cesar Vallejo

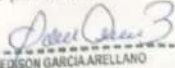
Desde la Ciudad de Piura hasta el terreno de la ASOC. DE PEQUEÑOS AGRICULTORES Y GANADEROS "MI CAUTIVO" DEL CERRO CHAPICA Y CAMPANAS, se toma la Ruta por la Carretera de 1N que si dirige al C.P KM. 50, y se continua por la Carretera PI-108 hasta la Ciudad de Chulucanas, desde ahí se toma la ruta hacia el centro poblado Pueblo Nuevo de Talandracas de donde con aprox. una distancia de 2500 ml se llega al punto del predio.

II. ANTECEDENTES:

El Predio Innominado Inscrito según la Partida Registral N° 04128350, de la cual se encuentra ubicado en el Distrito de Chulucanas, Provincia de Morropón y Departamento de Piura, está dentro de terrenos eriazos del Fundo denominado Hacienda Chapica Chulucanas.

III. DATOS DEL EQUIPO:

DESCRIPCION: El Punto BASE se realizo el Trabajo de Campo el día 25 de Julio del 2024, Iniciando la lectura a las 13:39 pm. y Culminando a las 17:49 pm. Con un total de 04:10:37 horas. Se utilizo equipo marca TOPCON – MODELO HIPER VR, con Nro. De Serie: 1448-23707. El Punto consiste en un hito de concreto con varilla de 1/2". Durante el tiempo de lectura no se tuvo complicaciones Climatológicas ni interferencias por Cableado, postes o terceras personas.



EDISON GARCIA ARELLANO
INGENIERO AGRICOLA
Reg. CIP N° 181512

83	83 - 84	80.72	135°24'17"	604950.0146	9439518.8354
84	84 - 85	171.68	155°50'26"	604873.9101	9439491.9416
85	85 - 86	170.89	149°33'4"	604702.8090	9439506.0000
86	86 - 87	114.34	121°22'47"	604563.0754	9439604.3746
87	87 - 88	128.22	189°12'35"	604570.5859	9439718.4646
88	88 - 89	121.30	196°38'13"	604558.4227	9439846.1060
89	89 - 90	219.06	175°41'27"	604512.8261	9439958.5083
90	90 - 91	160.68	190°58'8"	604445.9661	9440167.1162
91	91 - 92	150.55	182°33'55"	604368.7069	9440308.0003
92	92 - 93	363.15	209°32'56"	604290.4829	9440436.6309
93	93 - 94	243.12	163°56'54"	603973.3142	9440613.4994
94	94 - 95	227.64	167°37'45"	603802.0000	9440786.0000
95	95 - 96	135.01	170°41'15"	603679.9186	9440978.1355
96	96 - 97	119.35	137°38'36"	603626.9090	9441102.3008
97	97 - 98	90.13	172°9'19"	603666.2335	9441214.9885
98	98 - 99	202.87	167°28'59"	603707.2665	9441295.2326
99	99 - 100	234.60	164°8'30"	603836.5784	9441451.5467
100	100 - 101	171.76	191°54'51"	604029.8208	9441584.5680
101	101 - 102	95.46	168°4'50"	604148.1490	9441709.0701
102	102 - 103	99.03	187°56'48"	604226.7813	9441763.1875
103	103 - 104	48.99	262°27'21"	604299.8096	9441830.0675
104	104 - 105	77.38	193°2'37"	604271.7499	9441870.2310
105	105 - 106	129.31	164°40'20"	604214.2616	9441922.0242
106	106 - 107	134.61	179°31'20"	604144.4678	9442030.8944
107	107 - 108	143.42	199°32'8"	604072.8015	9442144.8296
108	108 - 109	83.41	179°25'19"	603960.2261	9442233.6965
109	109 - 110	217.63	154°1'3"	603895.2832	9442286.0342
110	110 - 111	80.80	200°1'7"	603802.7858	9442483.0301
111	111 - 112	61.08	106°29'50"	603745.4849	9442539.9911
112	112 - 113	55.67	182°38'9"	603774.4734	9442593.7560
113	113 - 114	56.34	175°50'6"	603798.6109	9442643.9182
114	114 - 115	76.59	73°39'11"	603826.8623	9442692.7773
115	115 - 116	89.14	263°20'28"	603879.6645	9442837.4913
116	116 - 117	61.11	181°35'58"	603950.7293	9442691.3015
117	117 - 118	48.32	189°9'6"	603998.4018	9442729.5388
118	118 - 119	129.01	238°22'36"	604030.8064	9442765.3816
119	119 - 120	66.73	157°31'12"	603994.6829	9442889.2293
120	120 - 121	91.33	161°28'39"	604001.9116	9442955.5619
121	121 - 1	154.82	159°20'11"	604040.1853	9443038.4885


 EDISON GARZA ARELLANO
 INGENIERO AGRICOLA
 Reg. CIP N° 181512

Enero del 2025



GOBIERNO REGIONAL
PIURA

"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"
"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"

Chulucanas, 07 de julio de 2025

OFICIO N.º 109- 2025-GRP-420010-420650

Señor
TEODORO CORDOVA CALLE
Presidente de la Asociación de Pequeños Agricultores y Ganaderos Mi Cautivo del Cerro
Chapica y Campanas

Asunto : Solicitan Constancia de Posesión

Referencia : a) Solicitud con Reg. N.º 326- 2025 de fecha 23/06/2025

Por medio del presente hago extensivo mi cordial saludo institucional,
y al mismo tiempo para hacer de conocimiento lo siguiente:

Que, visto el documento de la referencia a) presentado a esta dependencia donde su Asociación de Pequeños Agricultores y Ganaderos "Mi Cautivo" del Cerro de Chapica y Campanas debidamente representadas por su Presidente; solicitan Constancia de Posesión sobre un área total de 695.2735 Ha; al respecto se han realizado las observaciones siguientes:

- a) Según, el Informe N.º 005805-2025-Z.R.N.º I/UREG./CAT de la zona registra de Piura, indica en sus conclusiones que en contrastación con la base grafica registral (BGR); se determina que a la fecha el área peticionada se superpone con los predios siguientes:

Partida	Área superpuesta (m2)	Fecha Titulo	Numero Titulo
04001229	109.8272	26/06/1989	115-1043
04128350	6952735.00	30/11/1973	65 -1340

- b) Por otro lado, se observa que la partida electrónica, signada con el número 04128350; se encuentra registrados los siguientes predios:

- I. Asiento N.º 1, partida electrónica: 11023922, independización de predio a favor de la Municipalidad Provincial Morropón por un área total 83,254.14 m2.

"En la Región Piura. Todos juntos contra el Dengue"


413175714
Teodoro Cordova
Calle





GOBIERNO REGIONAL PIURA
DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA

RUC: 20315959595



AGENCIA/OFICINA AGRARIA: CHULUCANAS

POR SI. 68.50

RECIBO DE INGRESOS

Nº 0082 -2025

HE RECIBIDO DE: ASOC. PEQ. AGRICULTORES Y GANADEROS "MI CAUTIVO"

LA CANTIDAD DE: SESENTA Y OCHO CON 50/100 SOLES.

POR CONCEPTO DE: CONSTANCIA DE POSESIÓN.

23 de JUNIO del 2025

FIRMA TESORERIA

23 JUN 2025
Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana.
Nº REG. 326
FOLIOS 18
RECIBIDO: SECRETARIA
Chulucanas, 23 de junio de 2025

Señor
Ing. WALTER ARBOLEDA ADRIANZEN
Director Agencia Agraria Chulucanas
Presente.-

Asunto: **SOLICITA CONSTANCIA DE POSESION**

Nosotros, La Asociación de Pequeños Agricultores y Ganaderos "MI Cautivo" del Cerro Chapica y Campanas, representado por su Presidente: Teodoro Córdova Calle identificado con DNI N° 43175714 con domicilio en Pueblo Nuevo de Talandracas del distrito de Chulucanas provincia de Morropón Departamento de Piura, me presento ante usted para solicitarle lo siguiente

Se sirva ordenar a quien corresponda se nos extienda con extender la constancia de posesión como predio agrícola a favor de nuestra Asociación de Pequeños Agricultores y Ganaderos "MI Cautivo" del Cerro Chapica y Campanas por el área que nosotros conducimos y utilizamos como agricultores y ganaderos del sector solicitado.

Adjuntamos al presente plano de ubicación y perimétrico debidamente firmado por ingeniero agrónomo, Certificado de Búsqueda Catastral actualizado (publicidad N° 3705750 del 06/06/2025)

Agradezco su atención, esperando la atención respectiva de acuerdo a ley.

TEODORO CORDOVA CALLE
DNI N° 43175714
CELULAR 950288222

PROVEIDO

Plano: Teodoro Córdova Calle
Aprobado: Ing. Walter Arboleda Adrianzen
Instituto: Provincia de Piura
Observaciones: NA

"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"
"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"

- II. Asiento N° 2; partida electrónica: 11033668; independización de predio a favor de la Municipalidad provincial Morropón por un área total de 70,761.74 m².
- III. Asiento N° 3; partida electrónica: 11033669; independización de predio a favor de la Municipalidad provincial Morropón por un área total de 91,615.47 m²; independización de parcela A – Centro Poblado Balcones.
- IV. Asiento N° 4; partida electrónica 11035610; independización de 87,571.57 m², de área de la Centro Poblado Chapica Carmelo – Municipalidad provincial Morropón Chulucanas
- V. Asiento N° 5; partida electrónica 11039663, independización bajo código de predio P 15147108 por un área de 90,848.02 m² Centro Poblado Chapica Campanas – Municipalidad provincial Morropón Chulucanas
- VI. Asiento N° 6; partida 11089151, registro propiedad de inmueble, U.C. 51726, área de 0.1261 Has.
- VII. Asiento N° 7; partida 11121020 a favor de la Dirección Regional de Salud un área de 1079 m², donde funciona la E.S.I.-2 – Papelillo, bajo el título N° 2013 – 00034441.
- VIII. Asiento N° 8; partida 11123870 a favor de la Comunidad Campesina Cesar Vallejo de Palo Blanco un área de 641.0681 Has, bajo el Título N° 2013 – 00053787.
- IX. Asiento N° 9; partida 11121020 a favor de la Dirección Regional de Educación un área de 2,176.79 m², donde funciona la Institución Educativa Eriberto Arroyo Mio, bajo el título N° 2014 – 00071023.
- X. Asiento N° 11; partida 11200418 a favor de la sociedad conyugal José Luis de Vinatea Zegarra y Pucallacta Tania Ruiz Yesan un área de 18.6039 Ha, bajo el título N° 2018 – 01980627
- XI. Asiento N° 12, partida 11253592 a favor Proyecto de rehabilitación de puentes y paquete 10, Piura 3 – Tumbes – Obra 1: Puente Chililique y accesos, ubicado en la provincia de Chulucanas un área de 780.54 m², bajo el título 2022 – 01347073.
- XII. Asiento N° 15; partida 11267616 a favor del Proyecto Rehabilitación de puentes paquete 10, Piura 3 – Tumbes – Obra 1: Puente quebrada pillo, y acceso, puente Sícchez II y acceso y puente Jilili y accesos, ubicado en la provincia de Chulucanas un área de 1,605.25 m², bajo el título 2023 – 00626516.

c) Con respecto a la partida registral, signada con número 04001229, se puede advertir la siguiente observación:

- i. Se registra un predio urbano en el distrito de Chulucanas, provincia de Morropón con un área de 2,135 Has, denominado Predio "Chapicas y Campanas" – Talandracas, Valle del Alto Piura; bajo la anotación fojas 269, tomo 144 de fecha 26/06/1989.

"En la Región Piura. Todos juntos contra el Dengue"

"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"
"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"

- d) No se observa que se haya adjuntado en el expediente presentado el certificado de búsqueda catastral expedido por la Sunarp.
- e) No se adjunta la declaración jurada de los 04 colindantes de ser el caso necesario como la Comunidad Juan Velasco Alvarado y terrenos agrícolas que limita por el norte, por el sur se mencionan terrenos agrícolas, por el este con terrenos agrícolas y por el oeste con la Comunidad Cesar Vallejo.

POR LO EXPUESTO:

Se puede concluir que no es posible expedir Constancia de Posesión debido a que existen predios que se encuentran debidamente inscritos en las partidas registrales mencionadas líneas arriba, evidenciándose superposición.

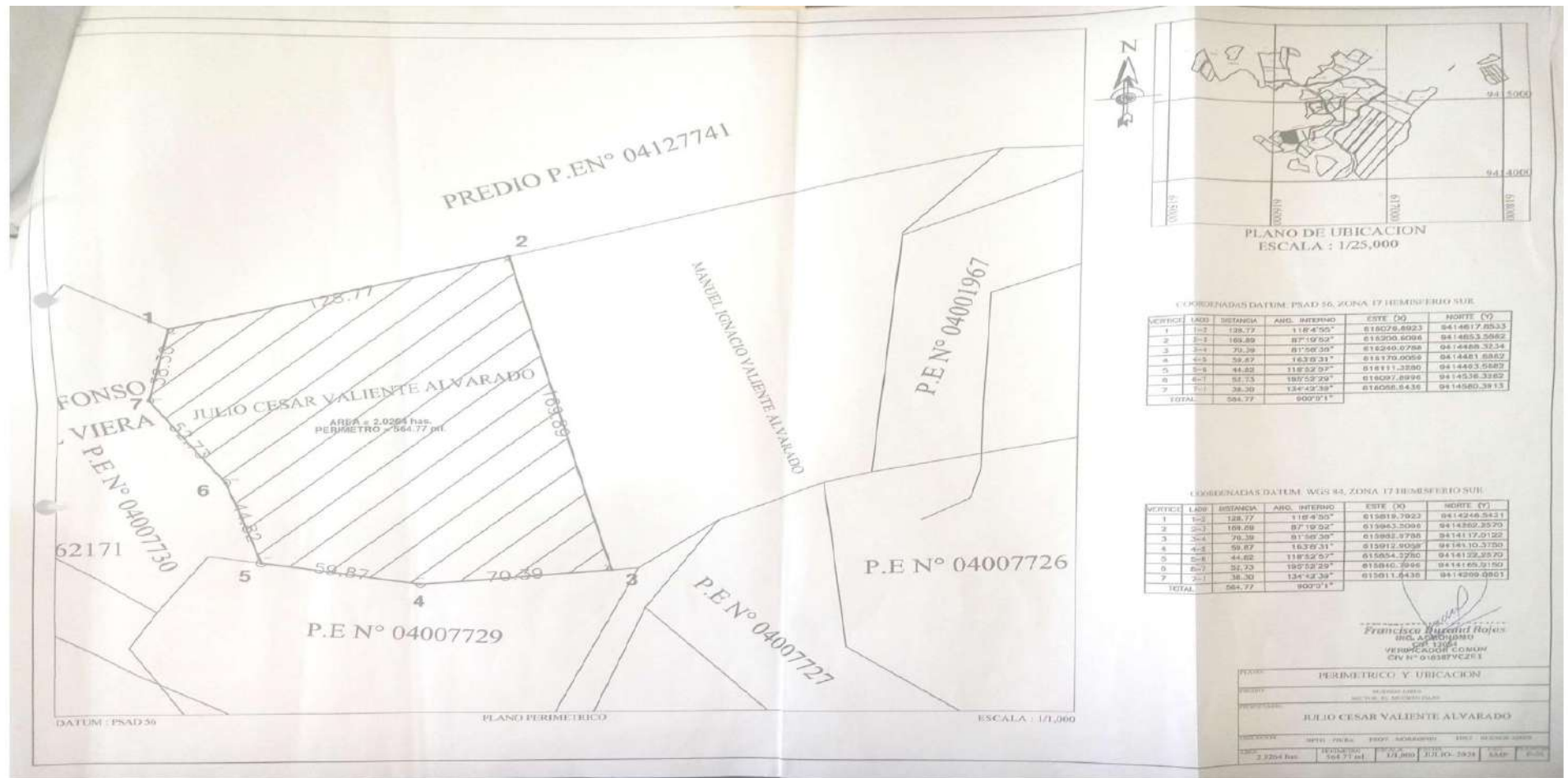
Atentamente;



DIRECCION REGIONAL AGRARIA PIURA
AGENCIA AGRARIA CHULUCANAS

[Firma manuscrita]
ING. WALTER ARBOLEDA ADRIANZEN
DIRECTOR

Expediente N°04 – 2025



Escaneado con CamScanner



LEY N° 24648

COLEGIO DE INGENIEROS DEL PERÚ

Certificado de Habilidad



Los que suscriben certifican que:

El Ingeniero (a): DURAND ROJAS FRANCISCO

Adscrito al Consejo Departamental de: LAMBAYEQUE

03/06/1974

Con Registro de Matrícula del CIP N°: 13054

Fecha de Incorporación:

Especialidad: AGRONOMO

De conformidad con la Ley N° 28858, Ley que complementa a la Ley N° 16053 del Ejercicio Profesional y el Estatuto del Colegio de Ingenieros del Perú, SE ENCUENTRA COLEGIADO Y HÁBIL, en consecuencia está autorizado para ejercer la Profesión de Ingeniero (a).

ASUNTO

SERVICIOS PROFESIONALES

ENTIDAD
O
PROPIETARIO

VARIOS

LUGAR

A NIVEL NACIONAL

EL PRESENTE DOCUMENTO TIENE
VIGENCIA HASTA

DÍA
30

MES
06

AÑO
2025

Chiclayo, 29 de Marzo del 20

VÁLIDO SOLO ORIGINAL

Ing. Jaime Antonio Ruiz Béjar
Decano Nacional
Colegio de Ingenieros del Perú

COLEGIO DE INGENIEROS DEL PERÚ
CONSEJO DEPARTAMENTAL DE LAMBAYEQUE
Ing. CIP. Juan Junior Llaguno Llanza
DIRECTOR SECRETARIO
Consejo Departamental
Colegio de Ingenieros del Perú

MEMORIA DESCRIPTIVA

I. PROPIETARIO: JULIO CESAR VALIENTE ALVARADO

II. AREA : 2.0264 has.

III. UBICACIÓN POLITICA:

DEPARTAMENTO : PIURA
 PROVINCIA : MORROPON
 DISTRITO : BUENOS AIRES
 PREDIO : BUENOS AIRES
 SECTOR : EL MUERTO BAJO

IV. ORIENTACION Y COLINDANCIA:

LINEA	LADO	DISTANCIA	ORIENTACION	COLINDANCIA
Recta	1 - 2	128.77 mts.	S-O	PREDIO P.E N° 04007727
Recta	2 - 3	169.89 mts.	S-O	MANUEL IGNACIO VALIENTE ALVARADO
Recta	3 - 4	70.39 mts.	O	PREDIO P.E N° 04007729
Recta	4 - 5	59.87 mts.	N-O	PREDIO P.E N° 04007729
Recta	5 - 6	44.82 mts.	N-O	PREDIO P.E N° 04007730
Recta	6 - 7	52.73 mts.	N-O	PREDIO P.E N° 04007730
Recta	7 - 1	38.30 mts.	N-E	PREDIO P.E N° 04007730
PERIMETRO:		564.7700 ml.		

V. COORDENADAS UTM (DATUM:PSAD 56, ZONA 17 HEMISFERIO SUR)

PUNTO	NORTE	ESTE
1	616076.8923	9414617.8533
2	616200.6096	9414653.5682
3	616240.0788	9414488.3234
4	616170.0059	9414481.6862
5	616111.3280	9414493.5682
6	616097.8996	9414536.3262
7	616068.9436	9414580.3913

V. COORDENADAS UTM (DATUM:WGS 84, ZONA 17 HEMISFERIO SUR)

PUNTO	NORTE	ESTE
1	615819.7923	9414246.5421
2	615943.5096	9414282.2570
3	615982.9788	9414117.0122
4	615912.9059	9414110.3750
5	615854.2280	9414122.2570
6	615840.7996	9414165.0150
7	615811.8436	9414209.0801

PIURA, JULIO 2024

Francisco Durand Rojas
 ING. AGRÓNOMO
 CIP. 1054
 VERIFICADOR COMUN
 CIV. 152.6163870263



"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"
"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"

El terreno se encuentra ubicado en el sector El Muerto Bajo del predio Buenos Aires, distrito de Buenos Aires, provincia de Morropón, departamento de Piura.

De acuerdo al plano perimétrico y de ubicación, así como memoria descriptiva, la Constancia de Posesión es de un área de 2.0264 Has con un perímetro de 564.77 ml.

El área del terreo en la parte de la frontera y partes del costado se encuentra cercado con postes de madera y alambre de púa de 05 hileras.

Lo viene conduciendo en forma pacífica y directa desde el año 2021.

El terreno inspeccionado presenta una topografía accidentada, partes planas y pendientes, no cuenta con infraestructura hídrica.

El terreno se encuentra cubierto en su totalidad de pastos naturales y especies forestales como pasallo blanco, palo santo, higuerón, hualtaco, charan, faique (especies forestales) cun cun, sunco, matico, chaquiro, verdolaca (pastos naturales) que crecen en tiempo de lluvia y sirven como alimentos para el ganado.

No cuenta con riego de gravedad ni de pozo.

El administrado sr. Julio César Valiente Alvarado solicita la Constancia de Posesión para poder invertir en el terreno como limpieza de terreno, realizar infraestructura de canales entre otras infraestructuras para habilitarlos a la actividad agrícola, en cultivos permanente como mango, cacao, banano orgánico, pitajaya, proyecto que va a realizar en el área que viene conduciendo ya que por su zona está construyendo un reservorio.

En la actividad agrícola que va a realizar a futuro va a implementar riego por goteo.

Es todo cuanto informo para su debido conocimiento y fines.

Atentamente,


Juan Jesús Águila Hernández
Téc. de Campo AACH



"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"
"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"

INFORME TECNICO N° 043-2025-G.R.P. 420010-420650- JJA

PARA : ING. WALTER ARBOLEDA ADRIANZEN
Director de la Agencia Agraria Chulucanas

DE : JUAN JESUS AGUILA HERNANDEZ
Téc. de Campo Agencia Agraria Chulucanas

ASUNTO : INSPECCION OCULAR PARA OTORGAMIENTO DE
CONSTANCIA DE POSESION

REFERENCIA : Solicitud con Registro N°178 de fecha 10/04/2025

FECHA : Chulucanas, 29 de mayo del 2025

Me dirijo a usted a fin de hacer de su conocimiento sobre la inspección ocular realizada el día 29/05/2025 al predio enriazo que viene solicitando el sr. Julio César Valiente Alvarado, en atención al proveído del director de la Agencia Agraria Chulucanas.

ANTECEDENTES

Solicitud presentada con registro N°178 de fecha 10/04/2025, presentada por el sr. Julio César Valiente Alvarado, identificado con DNI N°02876736, con domicilio legal en Urb. Felipe Cossio del Pomar Mz.B1 Lt.24 jurisdicción del distrito de Castilla, provincia de Piura, departamento de Piura; quien viene solicitando Constancia de Posesión para lo cual adjunta la siguiente documentación, requisito indispensable para la expedición de lo solicitado:

- Plano perimétrico y de ubicación.
- Certificado de Habilidad.
- Memoria descriptiva.
- Informe Técnico N°0003203-2025-Z.R. N° I-SEDE-PIURA/UREG/CAT
- Certificado de Búsqueda Catastral.
- Declaración Jurada Colindantes
- Copia del DNI del administrado.
- Copia del Recibo de Pago por derecho administrativo.

HECHOS

En atención al documento de la referencia, me constituí con administrado al terreno de la inspección ocular para verificar la existencia y ubicación geográfica de un predio enriazo que viene solicitando Constancia de Posesión.



AGENCIA/OFICINA AGRARIA: CHULUCANAS

POR S/. 68.50

RECIBO DE INGRESOS

Nº 0060 -2025

RECIBIDO DE: JULIO CESAR VALIENTE ALVARADO.

CANTIDAD DE: SESENTA Y OCHO CON 50/100 SOLES.

CONCEPTO DE: CONSTANCIA DE POSESIÓN

10 de ABRIL del 2025

FIRMA TESORERIA

Señor ING:

WALTER ARBOLEDA ADRIANZEN

JEFE AGENCIA AGRARIA CHULUCANAS

FECHA	<u>10 ABR 2025</u>
HORA	<u>10:43 am</u>
Nº REG.	<u>178</u>
FOLIOS	<u>12</u>
SECRETARIA	

Yo, Julio César Valiente Alvarado, identificado con DNI 02876736 con domicilio legal en Urb. Felipe Cossio del Pomar Mz B1 lote 24, jurisdicción del distrito de Castilla, Provincia de Piura, departamento de Piura, me presento y digo:

Que, conduzco en forma pacífica y directa y lote de terreno de 2.0264 has, la cual está ubicada en EL REDIO BASA SECCION EL MUERTO BAJO razón por la cual acudo a su despacho, para que previa inspección ocular se me otorgue una Constancia de Posesión adjuntando por tal efecto, los siguientes documentos:

- Copia de DNI
- Plano Perimétrico y ubicación
- Memoria Descriptiva
- Certificado de búsqueda Catastral
- Habilidad del Ing. Que firma los planos.

Por lo tanto:

Es justicia que espero alcanzar.

CHULUCANAS 17 de MARZO del 2025

Julio César Valiente Alvarado
DNI 02876736
946858076

PROVEIDO

Plazo 10 días hábiles
Acción e Responsabilidad Responsables
Informe de gestión
Observaciones

10

"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

DECLARACION JURADA

Yo Manuel IGNACIO Valiente Alvarado con DNI N° 16652557
con domicilio en HUANILLAYAS SAN ANTONIO DE MARZO Distrito de BUENOS AIRES, Provincia de MORONA BOLA, Departamento de Piura. Declaro bajo juramento que el terreno del señor JULIO CESAR Valiente Alvarado colinda con el terreno de mi propiedad, el mismo que no tengo problemas de linderos y se encuentra ubicado en el sector LA MINA, firmando la presente en señal de conformidad a los 2 días del mes de MARZO del año 2025.



FIRMA

16652557

09

"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

DECLARACION JURADA

Yo Glaudio Reto Gueallo con DNI N° 03323010
con domicilio en BARRIO SANTA JULIA Distrito de Buenos Aires, Provincia de MORONA BOLA, Departamento de Piura. Declaro bajo juramento que el terreno del señor JULIO CESAR Valiente Alvarado colinda con el terreno de mi propiedad, el mismo que no tengo problemas de linderos y se encuentra ubicado en el sector LA MINA, firmando la presente en señal de conformidad a los 2 días del mes de MARZO del año 2025.



FIRMA

188



GOBIERNO REGIONAL
PIURA

Año de la Rec
Decenio de l

WICO

"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"
"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"

Chulucanas, 19 de junio del 2025

OFICIO N.º100- 2025-GRP-420010-420650

Señor
ARQ. LEONARDO AGUSTÍN CARDOZA RAMÍREZ
Gerente General del PEIHAP
Presente.-

Asunto : Solicito Información de Predios Rurales
Referencia : Solicitud con Reg. N° 178-2025 (10/04/2025)

GOBIERNO REGIONAL PIURA PROYECTO ESPECIAL DE IRRIGACIÓN HIDROENERGÉTICO DEL ALTO PIURA MESA DE PARTES		
HRC 0768		
19 JUN 2025		
RECEPCIÓN		
FOLIOS	HORA	FIRMA
11	12:14 pm	[Firma]

Es grato dirigirme a Usted, para expresarle nuestro cordial saludo y en atención al documento de la referencia, solicitarle su apoyo institucional respecto a los predios rurales que posiblemente se podrían encontrar bajo su competencia y territorialidad.

Que, el administrado Julio Cesar Valiente Alvarado identificado con DNI N° 02876736; viene solicitando a este despacho Constancia de Posesión de un predio rural, ubicado en el Sector El Muerto Bajo, distrito de Buenos Aires, provincia de Morropón, departamento de Piura. Para ello se adjuntan los siguientes documentos para su revisión y constatación en su Base Gráfica:

- Copia DNI.
- Plano Perimétrico y ubicación.
- Memoria descriptiva.
- Certificado de búsqueda catastral.
- Certificado de Habilidad del profesional que suscribe.

En ese sentido, solicito su apoyo institucional en el término de la distancia para determinar si la petición con respecto al predio rural se encuentra comprendido dentro del territorio del PEIHAP.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para reiterarle a usted mi consideración y estima a su persona.

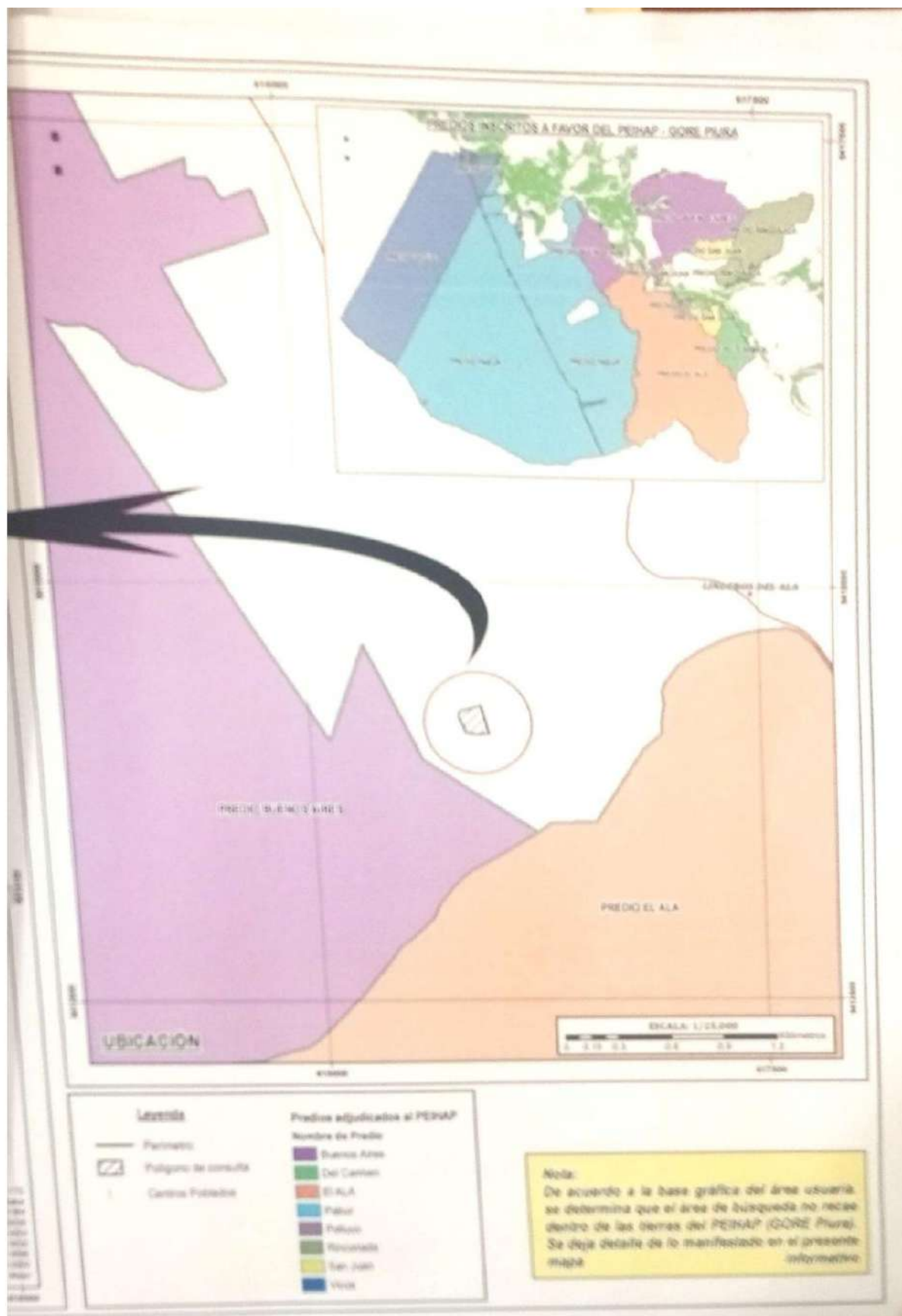
Atentamente;

GOBIERNO REGIONAL PIURA PROYECTO ESPECIAL DE IRRIGACIÓN HIDROENERGÉTICO DEL ALTO PIURA GERENCIA DE DESARROLLO AGRÍCOLA Y PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA		
23 JUN. 2025		
RECEPCIÓN		
FOLIOS	HORA	FIRMA
11	11:30	[Firma]



GOBIERNO REGIONAL PIURA PROYECTO ESPECIAL DE IRRIGACIÓN E HIDROENERGÉTICO DEL ALTO PIURA		
FECHA 23-06-25 PÁGE 1		
GADM	GRYP	QDA
GAJ	GEYP	GOYS
LIINST	AGC	CONL DIR
PARA:		
FORMACIÓN	ARCHIVO	
CONOCIMIENTO	PREPARAR RSPTA	
CERENCIA GENERAL		

"En la Región Piura. Todos juntos contra el Dengue"





PROYECTO ESPECIAL DE
IRRIGACIÓN E HIDROENERGÉTICO
DEL ALTO PIURA

Gerencia de Desarrollo Agrícola y
Promoción de la Inversión Privada

GOBIERNO
REGIONAL PIURA

Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana
"Decenio de Igualdad de Oportunidades para Hombres y Mujeres"

2. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

2.1. CONCLUSIONES

-Se ha realizado la superposición gráfica del área materia de consulta, cuyo polígono fue reconstruido utilizando las coordenadas que se muestran en la documentación alcanzada por el administrado Julio César Valiente Alvarado, a través de la Agencia Agraria de Chulucanas, donde se determina que el área de búsqueda **no recae dentro de las tierras del Gobierno Regional Piura**, administradas por el PEIHAP.

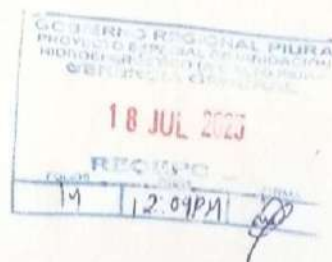
2.2. RECOMENDACIONES

- Comunicar al recurrente - Agencia Agraria Chulucanas - las conclusiones del presente informe.

Es todo cuanto le informo para conocimiento y acciones que correspondan.

Atentamente,

GOBIERNO REGIONAL PIURA
PROYECTO ESPECIAL DE IRRIGACIÓN E
HIDROENERGÉTICO DEL ALTO PIURA
ING. VICTOR HUGO TIMANA PAZ
GERENTE DE DESARROLLO AGRÍCOLA Y PIP



Proyecto Especial de Irrigación
e Hidroenergético del Alto Piura
Jr. Lima 817 Chulucanas
www.gob.pe/peihap
Piura - Perú



PROYECTO ESPECIAL DE
IRRIGACIÓN E HIDROENERGÉTICO
DEL ALTO PIURA

Gerencia de Desarrollo Agrícola y
Promoción de la Inversión Privada

GOBIERNO
REGIONAL PIURA

Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana
"Decenio de Igualdad de Oportunidades para Hombres y Mujeres"

Chulucanas, 18 de julio de 2025

INFORME N° 108 -2025/GRP-407000-407900

A : SR. LEONARDO AGUSTÍN CARDOZA RAMÍREZ
Gerente General del PEIHAP

DE : SR. VICTOR HUGO TIMANA PAZ
Gerente de Desarrollo Agrícola y Promoción de la Inversión Privada
del PEIHAP

ASUNTO : RESPUESTA A OFICIO DE INFORMACIÓN DE PREDIOS RURALES

REFERENCIA : OFICIO N°100-2025-GRP-420010-420650 - (HRC-0768)

Es grato dirigirme a Usted para saludarlo y a la vez informarle sobre el documento de la referencia, mediante el cual el director de la Agencia Agraria Chulucanas remite al PEIHAP la copia del expediente del administrado Julio César Valiente Alvarado, y solicita que la parte técnica del PEIHAP verifique si el predio en cuestión está superpuesto con las áreas destinadas al Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético del Alto Piura.

1. DE LA SUPERPOSICIÓN GRÁFICA DEL ÁREA DE CONSULTA

Se construyó el polígono del predio del área de análisis para verificar su ubicación espacial y geográfica, utilizando estrictamente los valores de los puntos y coordenadas que se encuentran en el sistema UTM PSAD 56- 17S y están descritas en el documento de referencia.



Este polígono se integró a la base gráfica del PEIHAP, determinando lo siguiente:

-El área materia de consulta es de 2.0264 has y se extiende políticamente en:

- ✓ Departamento : Piura
- ✓ Provincia : Morropón
- ✓ Distrito : Matanza

-El polígono del área materia de consulta, no se encuentra superpuesto en las áreas destinadas al Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético del Alto Piura.

- Se adjunta un mapa temático informativo para mayor, según la base cartográfica del área usuaria y la información brindada por el solicitante.

Proyecto Especial de Irrigación
e Hidroenergético del Alto Piura
Jr. Lima 817 Chulucanas
www.gob.pe/peihap
Piura - Perú



PROYECTO ESPECIAL DE IRRIGACIÓN
E HIDROENERGÉTICO DEL ALTO PIURA
GERENCIA GENERAL

GOBIERNO
REGIONAL PIURA

"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA
Agencia Agraria Chulucanas
Chulucanas, 18 de julio de 2025
FECHA: 21 JUL 2025
HORA: 11:10 am
N° REG.: 383
FOLIOS: 159
RECIBIDO: SECRETARÍA

OFICIO N° 148 -2025/GRP-407000-407200

Señor.
Walter Arboleda Adrianzen
Director de la Agencia Agraria Chulucanas

ASUNTO: REMITE INFORMACIÓN SOLICITADA
REFERENCIA: a) Oficio N°100-2025-GRP-420010-420650 (HRC-0768)
b) Informe N°108-2025/GRP-407000-407900

Es sumamente grato dirigirme a usted para saludarlo cordialmente y en atención al documento de la referencia a) referido a solicitud de información sobre Predios Rurales.

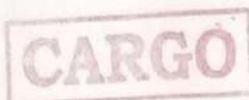
Al respecto, se remite el Informe de la referencia b) que contiene la información solicitada. Asimismo, se adjunta un mapa temático para fines informativos, según la base cartográfica del área usuaria y la información brindada por el solicitante.

La ocasión es propicia para reiterar a usted las muestras de mi especial consideración y estima.

Atentamente,

GOBIERNO REGIONAL PIURA
PROYECTO ESPECIAL DE IRRIGACIÓN
HIDROENERGÉTICO DEL ALTO PIURA
ARQ. LEONARDO ROUSTIN CARDONA RAMIREZ
GERENTE GENERAL

PROVEIDO
Por: [Firma] - Secretario -
Archivar Exp.
Por: [Firma] - Asesor
Por: [Firma] - Asesor
Observaciones: [Firma]



GOBIERNO REGIONAL
PIURA

"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"
"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"

CONSTANCIA DE POSESIÓN CON FINES DE FORMALIZACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS

N°054-2025-GRP-420010-420650

El director de la Agencia Agraria Chulucanas, de la Dirección Regional de Agricultura Piura, del Gobierno Regional de Piura.

Que suscribe la presente, hace constar que:

Apellidos y Nombres	Tipo de Documento de Identidad	Numero de Documento de Identidad	Estado Civil
VALIENTE ALVARADO JULIO CESAR	DNI	02876736	CASADO

UTM (E)	UTM (N)
615819.7923 - 615811.8436	9414246.5421 - 9414209.0801

Es poseedor del predio eriazo denominado Buenos Aires, con un área de **2.0264 Has** de extensión superficial, con un perímetro de **564.770 ml** y no cuenta con Unidad Catastral.

Ubicado en:

Sector : El Muerto Bajo
Distrito : Buenos Aires
Provincia : Morropón
Departamento : Piura

El posesionario se encuentra a la fecha y desde el año 2021, poseyendo y explotando económicamente el predio antes indicado en forma directa, continua, pacífica y pública y como propietario, lo cual ha sido verificado por parte del personal técnico de la Agencia Agraria Chulucanas, en base a la presentación y los resultados de la inspección ocular realizada el día 29 de mayo del 2025.

Se expide la presente Constancia de conformidad con el sub numeral 1) del numeral 50.2 del artículo 50 del Reglamento de la Ley 31145, Ley de saneamiento físico - legal y formalización de los predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, aprobado por Decreto Supremo 014-2022-MIDAGRI.

La presente Constancia solo valida la Posesión y es válida por un año.

Chulucanas, 22 de julio del 2025



"En la Región Piura. Todos juntos contra el Dengue"

Julio de San Valente Alvarado
24 julio 2025

DECLARACIÓN JURADA

CONSTE POR EL PRESENTE DOCUMENTO PRIVADO, UNA DECLARACION JURADA QUE YO :

SERGIO GOMEZ PEREZ CON D.N.I N° 03310656

CON DOMICILIO REAL EN: VILLA BATANES - CESAR VALLEJO S/N

DISTRITO: CHIVORNAS PROVINCIA: MORADO DEPARTAMENTO: PIURA

HAGO EN HONOR A LA VERDAD Y EN EL SIGUIENTE SENTIDO:

QUE, EL SEÑOR RAÚL CÓRDOVA ROSALES ES MI VECINO DE PARCELA, SOMOS COLINDANTES Y LO VEO QUE ESTÁ EN POSESIÓN PACÍFICA DE SU PARCELA CON REGISTRO CATASTRAL N° 7600943054099 Y CON PARTIDA REGISTRAL N° 04045752.

PARA MAYOR CONSTANCIA FIRMO EL PRESENTE ANTE AUTORIDAD COMPETENTE.

BATANES, NOVIEMBRE DEL 2024.

S. Gomez
DNI° 03310656



ZONA REGISTRAL N° 1 - SEDE PIURA
OFICINA REGISTRAL PIURA
N° Partida: 04045752

INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
R.C. 7600943054099 C.P./PARC. PREDIO CHARANAL AREA Ha. 1.5900
CHULUCANAS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: TÍTULOS DE DOMINIO
C00005

COMPRAVENTA.-

RAÚL CORDOVA ROSALES, soltero, identificado con DNI n° 03308580, ha adquirido la propiedad del predio inscrito en la presente partida, en mérito a la venta otorgada por la anterior propietaria, Ruth Elvira Sánchez Jiménez, por el precio de **S/ 31,000.00 soles**, totalmente pagado. Así consta en la escritura pública n.° 41 de fecha 18 de enero de 2024, autorizada por la notaria pública de Chulucanas, Maria Mirlea Santivañez Vega.

El título fue presentado el 19/01/2024 a las 04:21:03 PM horas, bajo el N° 2024-00192879 del Tomo Diario 0237. Derechos cobrados S/ 88.20 soles con Recibo(s) Número(s) 00004379-01.-PIURA, 23 de enero de 2024. Presentación electrónica.


Registrante
Zona Registral N° 1 - Sede Piura

Este documento solo tiene fines informativos
y no constituye publicidad registral



TESTIMONIO NOTARIA

Santiváñez Vega



NÚMERO : 41
REGISTRO: 03
AÑO

FOLIO: 117 VTA
TOMO: I
2024

=====
ESCRITURA PUBLICA UNA DE COMPRA VENTA QUE OTORGAN: DOÑA RUTH ELVIRA
SANCHEZ JIMENEZ A FAVOR DE DON RAUL CORDOVA ROSALES.
=====

INTRODUCCION

EN LA CIUDAD DE CHULUCANAS, PROVINCIA DE MORROPÓN, DEPARTAMENTO DE
PIURA, A LOS DIECIOCHO (18) DIAS DEL MES DE ENERO (01) DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO
(2024), ANTE MI: DRA. MARIA MIRTEA SANTIVÁÑEZ VEGA, ABOGADA NOTARIA DE PUBLICA DE
DICHA PROVINCIA, IDENTIFICADA CON DNI. N°02609938, CON RUC N°10026099388.-
SUFRAGANTE:

COMPARECEN:

* DOÑA RUTH ELVIRA SANCHEZ JIMENEZ, PERUANA, MAYOR DE EDAD, PRESENTÓ UN DOCUMENTO
NACIONAL DE IDENTIDAD N°16755840, DIJO SER DE ESTADO CIVIL SOLTERA Y DE
OCUPACIÓN COMERCIANTE, CON DOMICILIO EN EL AA.HH. MICAELA BASTIDAS, MZ A, LT.
22 DEL DISTRITO DE CHULUCANAS, PROVINCIA DE MORROPÓN, DEPARTAMENTO DE
PIURA;

* DON RAUL CORDOVA ROSALES, PERUANO, MAYOR DE EDAD, PRESENTO UN DOCUMENTO
NACIONAL DE IDENTIDAD N°03308580, DIJO SER DE OCUPACION POLICIA NACIONAL DEL
PERÚ Y DE ESTADO CIVIL SOLTERO, CON DOMICILIO EN: CALLE DOS 214 BARRIO BUENOS
AIRES DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE SULLANA, DEPARTAMENTO DE PIURA, DE TRÁNSITO
POR ESTA CIUDAD;

"LOS COMPARECIENTES" SON ENTENDIDOS EN EL IDIOMA CASTELLANO CON CAPACIDAD LEGAL,
CONOCIMIENTO Y LIBERTAD COMPLETA PARA CONTRATAR, A QUIENES HE IDENTIFICADO CONFORME A
LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 54 Y 55 DE LA LEY DEL NOTARIADO Y DE CONFORMIDAD CON EL
DECRETO LEGISLATIVO N°1106, MODIFICADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO N°1232 SE HA
CUMPLIDO CON VERIFICAR LA IDENTIDAD DE "LOS OTORGANTES", ASIMISMO SE HA EFECTUADO LA
COMPARACION BIOMETRICA DE LAS HUELLAS DACTILARES A TRAVES DEL SERVICIO QUE BRINDA EL
REGISTRO NACIONAL DE IDENTIDAD Y ESTADO CIVIL - RENIEC, DESPUES DE LO CUAL ME
ENTREGARON LA MINUTA FIRMADOS POR ELLOS PARA QUE SU CONTENIDO LO ELEVE A INSTRUMENTO
PUBLICO, CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE:- DE LO QUE DOY FE.-----

MINUTA

SEÑORA NOTARIO:

SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA COMPRA VENTA DE QUE
CELEBRAN, DE UNA PARTE EN CALIDAD DE VENDEDORA:

* RUTH ELVIRA SANCHEZ JIMENEZ, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD
N°16755840, DE ESTADO CIVIL SOLTERA Y DE OCUPACIÓN COMERCIANTE, CON DOMICILIO
EN EL AA.HH. MICAELA BASTIDAS, MZ A, LT. 22 DEL DISTRITO DE CHULUCANAS,
PROVINCIA DE MORROPÓN, DEPARTAMENTO DE PIURA;

DE LA OTRA PARTE, EN CALIDAD DE COMPRADOR:

* RAUL CORDOVA ROSALES, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD
N°03308580, DE OCUPACION POLICIA NACIONAL DEL PERÚ Y DE ESTADO CIVIL
SOLTERO, CON DOMICILIO EN: CALLE DOS 214 BARRIO BUENOS AIRES DEL DISTRITO Y
PROVINCIA DE SULLANA, DEPARTAMENTO DE PIURA;

PRIMERA: LA VENDEDORA DECLARA SER PROPIETARIA DEL SIGUIENTE INMUEBLE:

* PARCELA PREDIO CHARANAL, CON R.C. N°7600943054099, UBICADO EN EL DISTRITO DE
CHULUCANAS, PROVINCIA DE MORROPÓN, DEPARTAMENTO DE PIURA, CUYA ÁREA DE:
1.5900HA (UNO PUNTO CINCO NUEVE CERO CERO HECTAREAS), LINDEROS Y MEDIDAS
PERIMÉTRICAS Y FORMA DE ADQUISICIÓN APARECEN EN SU INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN LA
PARTIDA N°04045752 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LSO REGISTROS
PÚBLICOS DE PIURA.

SEGUNDA: LA VENDEDORA DECLARA QUE EL BIEN INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA
ANTERIOR ES DE FILIACION RURAL Y FORMA PARTE INTEGRANTE DEL MISMO, LOS AIRES, USOS,
CONSTUMBRES, SERVIDUMBRES, DERECHO DE PASO YA ESTABLECIDOS O POR ESTABLECERSE,
CONSTRUCCIONES RURALES, ENTRADAS Y SALIDAS Y DEMAS DERECHOS ANEXOS O ACCESORIOS AL
DOMINIO, PLANTACIONES Y DEMÁS INHERENTES A EL. ASÍMISMO, DECLARA QUE DICHO PREDIO
CUENTA CON UN EMBARGO INSCRITO EN EL RUBRO: GRAVÁMENES Y CARGAS - ASIENTO 000002 DE LA
PARTIDA N°04045752 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LSO REGISTROS PÚBLICOS DE
PIURA, TRABADO POR EL BANCO AGRARIO DEL PERÚ EN LIQUIDACIÓN SEGÚN DETALLE ALLÍ
ESPECIFICADO; DECLARANDO EL COMPRADOR, CONOCER DICHS ALCANCES ESPECÍFICAMENTE AL
MOMENTO DE EFECTUARSE EL PRESENTE ACTO JURÍDICO.

JR. ALFONSO UGARTEN N° 208 - CHULUCANAS - MORROPÓN - PIURA • TELEF 378719

Escaneado con CamScanner

OBJETO DEL CONTRATO:

TERCERA: POR EL PRESENTE CONTRATO, LA VENDEDORA TRANSFIERE EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA LA PROPIEDAD DEL BIEN DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA EN FAVOR DE EL COMPRADOR. POR SU PARTE, EL COMPRADOR SE OBLIGA A PAGAR A LA VENDEDORA EL IMPORTE TOTAL DEL PRECIO PACTADO EN LA CLÁUSULA SIGUIENTE, EN LA FORMA, OPORTUNIDAD Y LUGAR CONVENIDOS.

PRECIO Y FORMA DE PAGO:

CUARTA: EL PRECIO DE LOS PREDIOS OBJETOS DE LA PRESTACIÓN A CARGO DE EL COMPRADOR ASCIENDE A LA SUMA TOTAL DE: S/31,000.00 (TREINTA Y UN MIL Y 00/100 SOLES), DINERO QUE LA VENDEDORA DECLARA TENER YA POR RECIBIDOS A TRAVÉS DE UNA TRANSFERENCIA EN LA CUENTA DE AHORROS N°19397218583086 EN EL BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ, CUYA CONSTANCIA QUE USTED SEÑORA NOTARIA SE SERVIRÁ INSERTAR Y EL SOLO HECHO DE QUE APAREZCA SU FIRMA ES SEÑAL DE HABERRECIBIDOLA VENDEDORA EL DINERO EN AQUELLA OPORTUNIDAD A SU ENTERA Y COMPLETA SATISFACCIÓN.

QUINTA: LAS PARTES CONTRATANTES DECLARAN QUE EL PRECIO PACTADO ES EL QUE REAL Y JUSTAMENTE CORRESPONDE A LOS PREDIOS QUE SE ENAJENAN Y SE HACE MUCHA GRACIA Y RECÍPROCA DONACIÓN DE CUALQUIER EXCESO O DIFERENCIA QUE PUDIERA EXISTIR, RENUNCIANDO A LAS ACCIONES DE DOLO, ERROR, LESIÓN, VIOLENCIA Y A LOS PLAZOS QUE SEÑALA LA LEY PARA INTERPONERLAS.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

SEXTA: LA VENDEDORA DECLARA, HABER ENTREGADO TODOS LOS DOCUMENTOS RELATIVOS A LA PROPIEDAD Y USO DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESTACIÓN A SU CARGO, ASIMISMO SE OBLIGA A REALIZAR TODOS LOS ACTOS Y A SUSCRIBIR TODOS LOS DOCUMENTOS QUE SEAN NECESARIOS, A FIN DE FORMALIZAR LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD DEL BIEN OBJETO DE LA PRESTACIÓN A SU CARGO, EN FAVOR DE EL COMPRADOR.

SETIMA: POR ESTE ACTO LA VENDEDORA: RUTH ELVIRA SANCHEZ JIMENEZ, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N°16755840, DE ESTADO CIVIL SOLTERA Y DE OCUPACIÓN COMERCIANTE, CON DOMICILIO EN EL AA.HH. "MICAELA BASTIDAS", MZ A, LT. 22 DEL DISTRITO DE CHULUCANAS, PROVINCIA DE MORROPÓN, DEPARTAMENTO DE PIURA; OTORGA PLENOS PODERES AMPLIOS Y SUFICIENTES A FAVOR DE RAUL CORDOVA ROSALES, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N°03308580, DE OCUPACION POLICIA NACIONAL DEL PERÚ Y DE ESTADO CIVIL SOLTERO, CON DOMICILIO EN: CALLE DOS 214 BARRIO BUENOS AIRES DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE SULLANA, DEPARTAMENTO DE PIURA; PARA QUE EN SU NOMBRE Y REPRESENTACIÓN SUSCRIBA TODOS LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS QUE CORRESPONDAN, COMO ESCRITURAS PÚBLICAS ACLARATORIAS, MODIFICATORIAS Y LAS QUE SEA NECESARIO Y OTROS DOCUMENTOS PARA LOGRAR EL REGISTRO DE LA PRESENTE COMPRA EN EL CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MORROPÓN CHULUCANAS, ASÍ COMO SE INSCRIBA LA PROPIEDAD A FAVOR DE EL COMPRADOR EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE PIURA.

OCTAVA: EL COMPRADOR DEBERÁ RECIBIR EL BIEN OBJETO DE LA PRESTACIÓN A CARGO DE LA VENDEDORA, EN LA FORMA Y OPORTUNIDAD PACTADAS.

NOVENA: LA VENTA COMPRENDE, LOS PREDIOS CON TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDAN O LE SEA INHERENTE, AIRES, USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, DERECHO DE PASO YA ESTABLECIDOS O POR ESTABLECERSE, CONSTRUCCIONES, ENTRADAS Y SALIDAS Y DEMÁS DERECHOS ANEXOS O ACCESORIOS AL DOMINIO, CONSTRUCCIONES RURALES, PLANTACIONES, EN ELLA EXISTENTES, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA.

OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO:

DÉCIMA: LA VENDEDORA DECLARA QUE EL BIEN DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA SE ENCUENTRA, AL MOMENTO CELEBRARSE EL PRESENTE CONTRATO CON EL GRAVÁMEN INSCRITO EN EL RUBRO: GRAVÁMENES Y CARGAS - ASIENTO D00002 DE LA PARTIDA N°04045752 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LSO REGISTROS PÚBLICOS DE PIURA, TRABADO POR EL BANCO AGRARIO DEL PERÚ EN LIQUIDACIÓN SEGÚN DETALLE ALLÍ ESPECIFICADO; DECLARANDO EL COMPRADOR, CONOCER DICHOS ALCANCES ESPEFÍCAMENTE AL MOMENTO DE EFECTUARSE EL PRESENTE ACTO JURÍDICO. FUERA DE ELLO, LA VENDEDORA DECLARA QUE EL BIEN DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA SE ENCUENTRA, LIBRE DE TODA CARGA, GRAVÁMEN, DERECHO REAL DE GARANTÍA, MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL Y EN GENERAL DE TODO ACTO O CIRCUNSTANCIA QUE IMPIDA, PRIVE O LIMITE EL DERECHO DE PROPIEDAD. NO OBTANTE, SE OBLIGAN AL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN, QUE COMPRENDERÁ TODOS LOS CONCEPTOS PREVISTOS EN EL ART.1495 DEL CÓDIGO CIVIL.

GASTOS Y TRIBUTOS:

DECIMA PRIMERA: AMBAS PARTES RESPONDEN SOLIDARIAMENTE POR TODO EL PAGO FISCAL O MUNICIPAL A CARGO DEL BIEN OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO HASTA LA FECHA DECLARANDO LA VENDEDORA QUE SE COMPROMETE A CANCELAR EN EL PAGO CORRESPONDIENTE DEL AUTOVALUO HASTA LA FECHA.

DECIMA SEGUNDA: LA PRESENTE COMPRA ESTA INAFECTA AL PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA DE CONFORMIDAD CON LA LEY N°27616.



TESTIMONIO NOTARIA Santiváñez Vega



DÉCIMA TERCERA: EN LAS RELACIONES PERSONALES ENTRE LAS PARTES, LA VENDEDORA ASUMIRÁ O REEMBOLSARÁ A LA COMPRADORA, SI ES EL CASO, LOS TRIBUTOS QUE CORRESPONDAN AL BIEN MATERIA DE LA VENTA HASTA PARTE, ASUMIRÁ LOS TRIBUTOS QUE SE GENEREN CON MOTIVO DE DICHA TRANSFERENCIA Y CON POSTERIORIDAD A ELLA.

DÉCIMA CUARTA: LAS PARTES ACUERDAN QUE TODOS LOS GASTOS Y TRIBUTOS QUE ORIGINEN LA CELEBRACIÓN, FORMALIZACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO SERÁN ASUMIDOS POR EL COMPRADOR.

APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY:

DÉCIMA QUINTA: LA PRESENTE COMPRA VENTA NO ESTA OBLIGADA AL PAGO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORIA, DE CONFORMIDAD CON LA PRIMERA DISPOSICION TRANSITORIA DEL DECRETO SUPREMO N°086-2004-EF.

DÉCIMA SEXTA: TODO LO NO PREVISTO POR LAS PARTES EN EL PRESENTE CONTRATO, AMBAS SE SOMETEN A LO ESTABLECIDO POR LAS NORMAS DEL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS DEL SISTEMA JURÍDICO QUE RESULTEN APLICABLES.

AGREGUE USTED SEÑOR NOTARIO LO QUE SEA DE LEY Y CURSE LOS PARTES RESPECTIVOS A LOS REGISTROS PUBLICOS.

FIRMADO EN LA CIUDAD DE CHULUCANAS, A LOS DIECIOCHO (18) DÍAS DEL MES DE ENERO (01) DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024).

SIGUEN DOS FIRMAS ILEGIBLES, DOS IMPRESIONES DACTILARES, AUTORIZA LA PRESENTE MINUTA EL DR. JUAN MANUEL RODRIGUEZ COELLO, CON ICAP N°3162.

INSERTO:

CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1106: SE DEJA CONSTANCIA QUE SE HAN EFECTUADO LAS MÍNIMAS ACCIONES DE CONTROL Y DEBIDA DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS DECLARANDO BAJO JURAMENTO EN ESTE ACTO CADA UNO DE "LOS INTERVINIENTES" EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, QUE SUS RESPECTIVOS ACTIVOS Y MEDIOS DE PAGO, SI FUERA EL CASO, NO TIENEN PROCEDENCIA ILEGAL NI ESTÁN INVOLUCRADOS CON EL LAVADO DE ACTIVOS.

CHULUCANAS, 18 DE ENERO DE 2024.

DECLARACION JURADA: DE CONFORMIDAD CON LA PRIMERA DISPOSICIÓN TRANSITORIA DEL DECRETO SUPREMO N°086-2004-EF, YO: **RUTH ELVIRA SANCHEZ JIMENEZ**, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N°16755840, DE ESTADO CIVIL SOLTERA Y DE OCUPACIÓN COMERCIANTE, CON DOMICILIO EN EL AA.HH. "MICAELA BASTIDAS", MZ A, LT. 22 DEL DISTRITO DE CHULUCANAS, PROVINCIA DE MORROPÓN, DEPARTAMENTO DE PIURA; DECLARO QUE DICHA VENTA DEL LOTE DE TERRENO NO SE ENCUENTRA AFECTO AL PAGO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE 2DA CATEGORÍA, POR NO OBTENER GANANCIA ALGUNA, DECLARACIÓN QUE HAGO EN HONOR A LA VERDAD.

CHULUCANAS, 18 DE ENERO DE 2024.

SIGUEN: UNA IMPRESIÓN DACTILAR Y TESTIGO.

ES COPIA FIEL A SU ORIGINAL A LA QUE ME REMITO EN CASO NECESARIO.

CERTIFICACION NOTARIAL

CERTIFICO: HABER TENIDO A LA VISTA LA CONSTANCIA DE NO ADEUDO N°000015-2024 DE FECHA 18/01/2024, EXTENDIDA POR LA SUB GERENCIA DE TRIBUTACIÓN DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MORROPÓN CHULUCANAS, DONDE CONSTA QUE EL CONTRIBUYENTE NO REGISTRA DEUDA EN ESTA MUNICIPALIDAD POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL Y/O ARBITRIOS MUNICIPALES HASTA LA FECHA 31/12/2024.

CERTIFICO: HABER TENIDO A LA VISTA LA TRANSFERENCIA BANCARIA DE FECHA 18 D ENERO DE 2024 POR EL IMPORTE DE S/31,000.00 CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE:

TRANSFERENCIA ENTRE CUENTAS MNA - MNA BCP

OF: 7475010-CHLA-T15726 OP-0149153 18/01/2024
Hora: 15:02:47

DE CTA AHO. MNA NRO. 570-92413715-0-40
TITULAR: CORDOVA ROSALES RAUL

A CIA. AHO. MNA NRO. 193-97218583-0-85
TITULAR: SANCHEZ JIMENEZ RUTH ELVIRA

MONTO CARGADO:
MONTO ABONADO:

S/*****31.000.00
S/*****31.000.00

JR. ALFONSO UGARTEN° 208 - CHULUCANAS - MORROPÓN - PIURA • TEL. 378719
Correo Electrónico: notariachulucanas@gmail.com

ES COPIA FIEL A SU ORIGINAL A LA QUE ME REMITO EN CASO NECESARIO.

CONCLUSIÓN

- FORMALIZADO EL PRESENTE INSTRUMENTO Y, DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO VEINTISIETE (27) DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO, INSTRUÍ A LOS COMPARECIENTES DE SU CONTENIDO, OBJETO Y EFECTOS LEGALES DEL MISMO, POR LA LECTURA QUE DE TODO ELLOS HICIERON DEL MISMO, ADVIRTIÉNDOLE YO LA NOTARIA SOBRE SUS EFECTOS LEGALES, DESPUÉS DE LO CUAL SE AFIRMARON Y RATIFICARON EN EL CONTENIDO DEL MISMO, SIN MODIFICACIÓN ALGUNA, PROCEDIENDO A FIRMARLO E IMPRIMIR SUS HUELLAS DACTILARES POR ANTE MÍ, DE TODO LO QUE DOY FE.-----
 - ESTE INSTRUMENTO SE INICIA EN EL FOLIO CON SERIE C N°0862617 VTA Y FINALIZA EN EL FOLIO CON SERIE C N°0862620.- DE LO QUE DOY FE.-----
- FIRMADO POR: RUTH ELVIRA SANCHEZ JIMENEZ Y RAUL CÓRDOVA ROSALES, QUIENES IMPRIMIERON SUS HUELLAS DIGITAL DEL INDICE DERECHO - ANTE MÍ: DRA. MARIA MIRTEA SANTIVANEZ VEGA.- ABOGADA NOTARIA DE ESTA CIUDAD.- DE LO QUE DOY FE.-----
- HABIENDO CONCLUIDO EL PROCESO DE FIRMAS ANTE MÍ LA NOTARIA EN LA FECHA, DIECIOCHO (18) DE ENERO (01) DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024).-----

CONCUERDA E INSCRIPCION

- ESTE PRIMER TESTIMONIO CON SU MATRIZ CORRIENTE A FOJAS: CIENTO DIECISIETE VTA (117 VTA) DE MI REGISTRO DE ESCRITURAS: AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024), DOY FE, LO EXPIDO A SOLICITUD DEL "INTERESADO", AUTORIZANDOLO EN CUATRO (04) FOJAS UTILES QUE SELLO, SIGNO, RUBRICO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE CHULUCANAS, A LOS VEINTITRES DIAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.-----
- INSCRITO LA COMPRA VENTA, EN LA PARTIDA N°04045752 ASIENTO C0005 EN LOS REGISTROS DE PREDIOS PIURA- SUNARP, CON FECHA 23 DE ENERO DE 2,024.-----
- FIRMADO POR: ZULMAN R. RENTERIA TRONCOS.- REGISTRADOR PUBLICO- ZONA REGISTRAL N°I- SEDE PIURA.-----
- CHULUCANAS, VEINTITRES DE ENERO DEL DOS MIL VEINTICUATRO.-----



[Handwritten signature]
Dra. Maria Mirtea Santivanez Vega
ABOGADA - NOTARIA



075

TESTIMONIO

MARIA MIRTEA SANTIVÁÑEZ VEGA
ABOGADA NOTARIA



CALLE ALFONSO UGARTE 208 - CHULUCANAS - PIURA - PERU TELEF 378719
Correo Electrónico: notariachulucanas@hotmail.com

Escaneado con CamScanner



CUADRO DE CONSTRUCCION

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	250.59	90°54'26"	601098.783	9432982.061
P2	P2 - P3	71.91	90°21'13"	601267.641	9432796.911
P3	P3 - P4	252.19	89°57'2"	601214.809	9432748.127
P4	P4 - P1	73.26	88°47'19"	601043.881	9432933.560

Perimetro: 647.95 ml

ENZO PINATO
CASTILLO VILLASECA
Ingeniero Civil
CIP. N.º 285643

BUSQUEDA CATASTRAL		P-02
POSICIONANDO:		
RAUL CORDOVA ROSALES		
		COORDENADAS UTM 56
LUGAR DE INTERES:		
SECCION PAISAJE DEL CHOCOLANA		
CERCA AL VALLE DEL RIO		
PROYECTO:		
FECHA:		
ESTADO:		



COLEGIO DE INGENIEROS DEL PERÚ



Certificado de Habilidad

Los que suscriben certifican que:

CASTILLO VILLASECA, ENZO RENATO

El Ingeniero (a):

PIURA

Adscrito al Consejo Departamental de:

285643

2022-07-01

Con Registro de Matrícula del CIP N°:

CIVIL

Fecha de Incorporación:

Especialidad:

De conformidad con la Ley N° 28858, Ley que complementa a la Ley N° 16053 del Ejercicio Profesional y el Estatuto del Colegio de Ingenieros del Perú, SE ENCUENTRA COLEGIADO Y HÁBIL, en consecuencia está autorizado para ejercer la Profesión de Ingeniero (a).

ASUNTO

HABILIDAD PROFESIONAL

ENTIDAD
O
PROPIETARIO

PARTICULAR

LUGAR

TODO EL TERRITORIO NACIONAL

EL PRESENTE DOCUMENTO TIENE
VIGENCIA HASTA

DÍA	MES	AÑO
31	03	2025

PIURA

17

DICIEMBRE

del 20

24

VÁLIDO SOLO ORIGINAL



Ing. María del Carmen Ponce Mejía
Decana Nacional
Colegio de Ingenieros del Perú

COLEGIO DE INGENIEROS DEL PERÚ
CONSEJO DEPARTAMENTAL PIURA
Dr. Ing. Hernán Ernesto Albamora Román
DECANO
Consejo Departamental
Colegio de Ingenieros del Perú

06-OBJETIVO

El objetivo de la presente Memoria Descriptiva es obtener el Saneamiento Físico Legal para efectos de la obtención de la verificación de medidas y linderos para la cual se anexa el Plano Perimétrico y Ubicación a la presente Memoria descriptiva.

07-TOPOGRAFIA DEL TERRENO

El terreno presenta una topografía plana apta para la agricultura.

08-DEL EXPEDIENTE

El expediente contiene lo siguiente:
Memoria Descriptiva
Plano Perimétrico
Plano de Ubicación y Localización
Enero 2025

ENZO RENATO
CASTILLO VILLASECA
Ingeniero Civil
CIP N° 285643

• PART_REG	AREA	FEC_TIT	NUM_TIT	AMBITO
11077439	6294.36	24/03/2008	219-13074	Parcial
04131783	11950.76	29/08/1988	111-2090	Parcial
04045752	12087.01	24/05/1999	132-20704	Parcial

3.-CONCLUSIONES:

- 3.1 Se contrastó el predio reconstruido en la base grafica registral (mosalco) actualizado a la fecha, donde se determinó lo expuesto en el ítem 2.4:
- 3.2 El área medidas perimétricas y perímetro graficado corresponde con la documentación adjuntada.
- 3.3 La Base Grafica Registral se encuentra en constante actualización y la información que consta en el informe Técnico corresponde a la fecha de emisión del mismo.

Es cuanto informa a Usted para su conocimiento y demás fines

Atentamente,


LUIS ARTURO RIVERA GARCÍA
Asistente de Catastro
Zona Registral N° 1 Sede Piura

Adjunto:
Grafico complementario

PIURA, Miércoles 22 de Enero de 2025

INFORME TECNICO N° 000648-2025 - Z.R. N° I-SEDE-PIURA/UREG/CAT

A : ABOG. MARIA GRACIELA RIVERA GARCIA
ABG. CERTIFICADOR DE PIURA
DE : ARQ. LUIS ARTURO RIVERA GARCIA
ASISTENTE DE CATASTRO
ASUNTO : ACTO : BUSQUEDA CATASTRAL.
REFERENCIA : PUBLICIDAD : 00220173 - 2025

1.-DOCUMENTOS EN ESTUDIO:

- 1.1 Documentos presentados por el Usuario.
Memoria descriptiva; Firmada por el Ing. Enzo Renato Castillo Villaseca, suscrito por Raúl Córdoba Rosales, según lo solicitado en la Directiva 004-2020-SCT-DTR.
- 1.2 Documentación registral evaluada.
Base gráfica registral (BGR) de la Oficina Registral de Piura (ORP), en proceso de construcción y actualización, Títulos archivados (legajos), Sistema Registral (SIR).
- 1.3 De acuerdo a las características técnicas del predio (área, linderos y medidas perimétricas), presentados en la documentación; se efectuó la búsqueda en los sistemas registrales (SIR, SARP) y Base Gráfica Registral; determinando que el predio NO se encuentra inscrito en el registro de predios, tampoco se encuentra incorporado en la base grafica registral.

I. Evaluación Técnica

2.1 Ubicación literal del predio en estudio

- El predio se encuentra ubicado según documentación, el Distrito de Chulucanas, Provincia de Morropón y departamento de Piura.

2.2 Procedimiento Para graficar La Forma Del Polígono:

- Reconstruido el predio según coordenadas (PSAD 56) Indicadas en la documentación, se comprobó un área total de 18245.12 m2 y un perímetro de 647.95 ml. Se adjunta gráfico informativo.

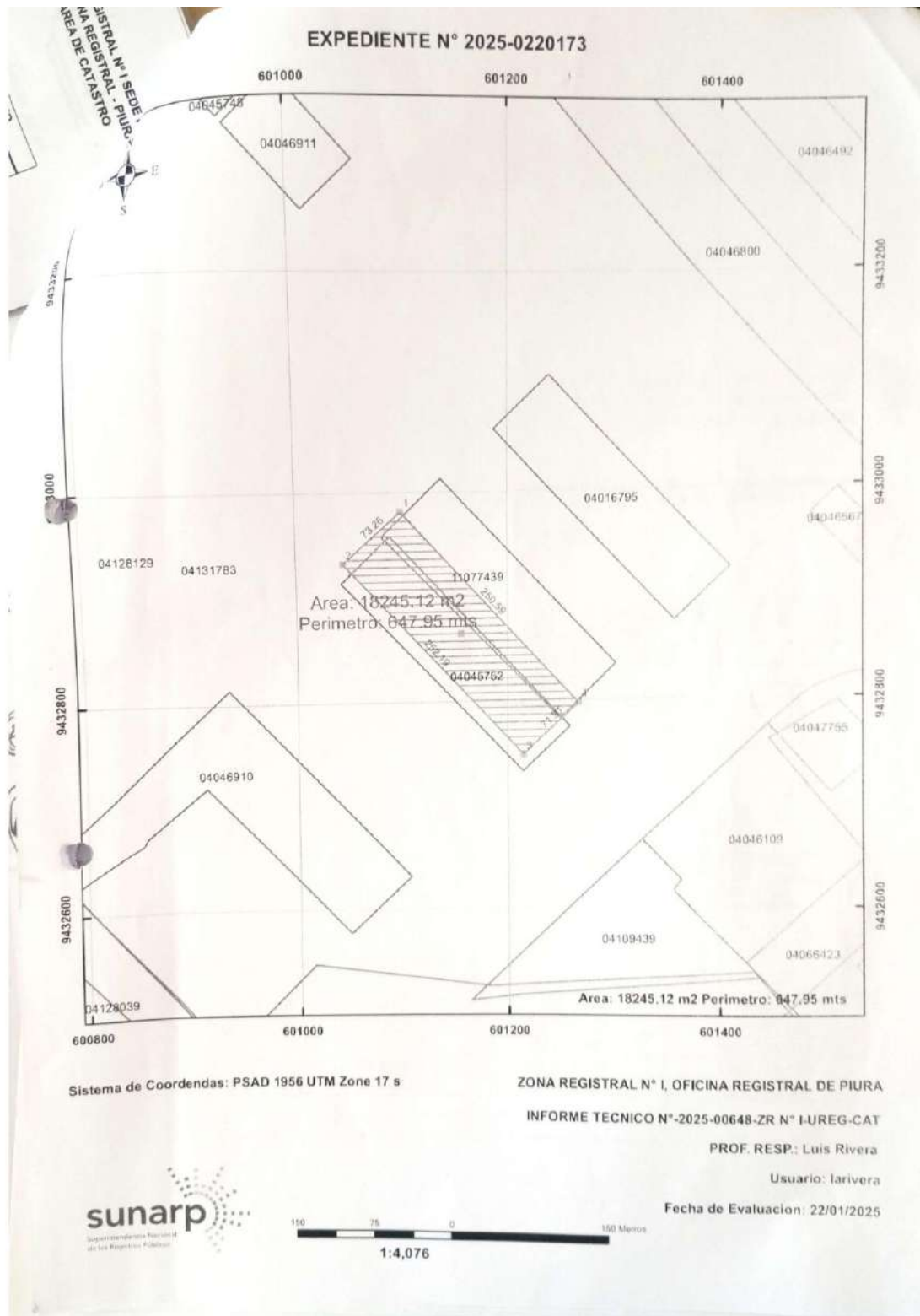
2.3 Procedimiento Para ubicar el polígono sobre la Base Grafica Registral:

- Calificado el predio de acuerdo a las características técnicas presentado en el Plano de Ubicación y Localización (distancia a la esquina, colindancias u otros), damos ubicación gráfica al predio en nuestra BGR, sin embargo; Debemos indicar que esta oficina no valida la ubicación geográfica exacta del predio; ya que estas son funciones de las entidades que efectúan saneamiento físico - legal.

2.4 Contrastación de la BGR Registral:

- Se contrastó el predio reconstruido en la base grafica registral (mosaico) actualizado a la fecha, donde se determinó específicamente lo siguiente:

igned by RIVERA GARCIA Luis Arturo FAU 20277412749 soft
= PE
= Piura
= Piura-Piura
U = 20277412749
= ZONA REGISTRAL I- SEDE PIURA
suer = ECEP-RENIEC CA Class 3



Escaneado con CamScanner

MEMORIA DESCRIPTIVA

BUSQUEDA CATASTRAL

01- ANTECEDENTES

- EL PREDIO CUENTA CON CERTIFICADO CATASTRAL, EL CUAL ESTA EN POSESION HACE 5 AÑOS A FAVOR DEL SR. RAUL CORDOVA ROSALES CON DNI N° 03308580 , DIRECCION CALLE DOS 214, BARRIO BUENOS AIRES, SULLANA, PREDIO UBICADO EL SECTOR PREDIO CHARANAL RC N° 54099, DISTRITO DE CHULUCANAS, PROVINCIA DE MORROPON, DEPARTAMENTO DE PIURA.
- EL PREDIO, UBICADO AL SURESTE DE LA CIUDAD DE CHULUCANAS, DISTRITO DE CHULUCANAS, PROVINCIA DE MORROPON Y DEPARTAMENTO DE PIURA, CON LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:

02 - LÍMITES Y LINDEROS: LOTE MATRIZ (Lamina 01)

LINEA	LADO	LONG.	ORIENTACION	COLINDANCIA
01	01-02	250.59	NOROESTE	PREDIOS N° 54098
02	02-03	71.91	SURESTE	CAMINO A CHACRAS
03	03-04	252.19	SUROESTE	PREDIO N° 54100
04	04-05	73.26	NORESTE	PROPIEDAD PRIVADA

03- PERIMETRO : 647.95 ML.
4.- AREA : 1.82 HAS.

ENZO VENATO
CASTILLO VILLASECA
Ingeniero Civil
CIP N° 285643

05- CUADRO DE COORDENADAS UTM 56

LINEA	LADO	LONG.	ORIENTACION	ESTE	NORTE
01	01-02	250.59	NOROESTE	601098.783	9432982.061
02	02-03	71.91	SURESTE	601267.641	9432796.911
03	03-04	252.19	SUROESTE	601214.809	9432748.127
04	04-05	73.26	NORESTE	601043.881	9432933.560

**REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
REGISTRO DE PREDIOS
CERTIFICADO DE BÚSQUEDA CATASTRAL**

El funcionario que suscribe, **CERTIFICA**:

I. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

INMUEBLE: con datos proporcionados por el usuario:
Área: 1.82 HAS
Distrito: CHULUCANAS

II. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DISPONIBLE

Plano de Localización y Ubicación,
Plano Perimétrico,
Memoria Descriptiva,

III.- ANÁLISIS Y CONCLUSIÓN

Evaluación Técnica



2.1 Ubicación literal del predio en estudio

- El predio se encuentra ubicado según documentación, el Distrito de Chulucanas, Provincia de Morropon y departamento de Piura.

2.2. Procedimiento Para graficar La Forma Del Polígono:

- Reconstruido el predio según coordenadas (PSAD 56) indicadas en la documentación, se comprobó un área total de 18245.12 m² y un perímetro de 647.95 m. Se adjunta gráfico informativo.

2.3. Procedimiento Para ubicar el polígono sobre la Base Grafica Registral:

- Calificado el predio de acuerdo a las características técnicas presentado en el Plano de Ubicación y Localización (distancia a la esquina, colindancias u otros), damos ubicación gráfica al predio en nuestra BGR, sin embargo; Debemos indicar que esta oficina no valida la ubicación geográfica exacta del predio; ya que estas son funciones de las entidades que efectúan saneamiento físico - legal.

2.4. Contrastación de la BGR Registral:

- Se contrastó el predio reconstruido en la base grafica registral (mosaico) actualizado a la fecha, donde se determinó específicamente lo siguiente:

• PART_REG	AREA	FEC_TIT	NUM_TIT	AMBITO
11077439	6294.36	24/03/2008	219-13074	Parcial
04131783	11950.76	29/08/1988	111-2090	Parcial
04045752	12087.01	24/05/1999	132-20704	Parcial

3.-CONCLUSIONES:

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICIÓN. ART. 140° DEL T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 126-2012-SUNARP-SN.
La autenticidad del presente documento podrá verificarse en la página web <http://enlinea.sunarp.gob.pe/pages/acceso/fmTitulos.faces>, en el plazo de 30 días calendario contados desde su emisión.



GOBIERNO REGIONAL
PIURA

"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"
"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"

Chulucanas, 28 de mayo del 2025

OFICIO N.º 083 - 2025-GRP-420010-420650

Señor
RAUL CORDOVA ROSALES
Presente.-

Asunto : Solicitud de Constancia de Posesión

Referencia : a) Solicitud con Registro N°0067 de fecha 25/02/2025
b) Informe Técnico N°032-2025-GRP-420010-420650-JJAH-GGAS

Es grato dirigirme a Usted, para expresarle nuestro cordial saludo y al mismo tiempo dar respuesta a su solicitud sobre otorgamiento de Constancia de Posesión de un área agrícola de 1.82 Has; debiéndole manifestar lo siguiente:

De acuerdo al documento de la referencia b); se informa que, el expediente administrativo presentado por el administrado Raúl Córdova Rosales, se evidencia que ya tiene registrado a su favor 1.59 Has inscritas en los registros públicos, partida registral 04045752; asiento C0005, bajo el título N°2024-000192879; no siendo necesario en sede administrativa expedir algún documento administrativo respecto al predio agrícola de 1.82 Has.

Que, el administrado no acredita propiedad de una diferencia de área agrícola de 0.23 Has; según plano anexo al expediente administrativo ya que tiene inscrita en registro públicos un área de 1.59 Has.



Además, se observa que el expediente administrativo presentado a nuestra institución que existe una serie de procesos judiciales y administrativos en curso entre Marcos Rene Núñez Chávez, María Cruz de Núñez, Eduardo Córdova Rosales y Ruth Elvira Sánchez Jiménez; por lo tanto, se puede advertir, en base a nuestra normativa interna aprobada por Resolución Directoral N° 183-2010 GOB- REG. Piura-DRAP de fecha 28 de mayo del año 2010; "Directiva procedimiento de inspecciones oculares para constatar la actividad agraria (eriazos) procedimiento N° 13 - Constancia de Posesión del Texto Único de Procedimientos Administrativos TUPA donde se describe los lineamientos para otorgamiento de Constancia de Posesión y se señala que: "En caso de existir conflicto de intereses entre poseedores o conductores o la existencia de un proceso judicial el inspector debe consignar en el

"En la Región Piura. Todos juntos contra el Dengue"


ALBERTO ALVAREZ
45200405

Escaneado con CamScanner



GOBIERNO REGIONAL PIURA
DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA

RUC: 20315959595



AGENCIA/OFICINA AGRARIA: CHILUKANAS

POR S/. 68.50

RECIBO DE INGRESOS

Nº 0020 -2025

HE RECIBIDO DE: RAUL CORDOVA ROSALES

LA CANTIDAD DE: SESENTA Y OCHO CON 50/100 SOLES.

POR CONCEPTO DE: CONSTANCIA DE POSESION



25 de Febrero del 2025

FIRMA TESORERIA

Escaneado con CamScanner

Agencia Agraria
DIRECCION
 Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana
 "Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"

FECHA: 25 FEB 2025
 HORA: 12:55 pm
 N° REG.: 67
 FOLIOS: 1
 Señor: _____

SOLICITA: Inspección Ocular para otorgamiento de Constancia de Posesión.

ING. WALTER ARBOLEDA ADRIANZEN
 Director de la Agencia Agraria Chulucanas

RAUL CORDOVA ROSALES, identificado con DNI N° 03308580, con domicilio actual Barrio Buenos Aires, perteneciente al distrito de Sullana, provincia de Sullana, departamento de Piura, ante usted con el debido respeto me presento y manifiesto lo siguiente:

Que, siendo poseionario del predio el cual se encuentra ubicado en el sector Batanes, que tiene un área de **1.82 Has** y de perímetro **647.95 ml**, y siendo necesario contar con la constancia de posesión de la mencionada parcela, es que recurro al despacho de su digno cargo para que previa inspección ocular se me otorgue lo solicitado para lo cual adjunto los siguientes requisitos:

Anexo:

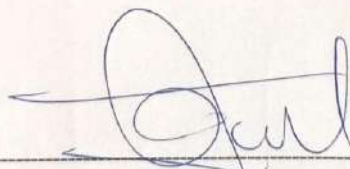
1. Copia DNI ✓
2. Plano perimétrico y de ubicación ✓
3. Certificado de Búsqueda Catastral ✓
4. Memoria Descriptiva ✓
5. Recibo de Pago por derecho de trámite
6. Contrato de Compra-Venta

Por lo expuesto

Esperando contar con su apoyo me despido de usted.

Atentamente;

Chulucanas, 25 de Febrero del 2025



RAUL CORDOVA ROSALES
 DNI N° 03308580
 CELULAR: 947594362

PROVEÍDO

Por: Tec. Juan Aguirre
 Acción: A. Propiedad
 Informes: Informe
 Observaciones: _____



- 3.1 Se contrastó el predio reconstruido en la base grafica registral (mosaico) actualizado a la fecha, donde se determinó lo expuesto en el ítem 2.4:
- 3.2 El área medidas perimétricas y perímetro graficado corresponde con la documentación adjuntada.
- 3.3 La Base Grafica Registral se encuentra en constante actualización y la información que consta en el informe Técnico corresponde a la fecha de emisión del mismo.

IV.- OBSERVACIONES

Art. 85, 86 y 87 del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral.

INFORME TECNICO N° 000648-2025 - Z.R. N° I-SEDE-PIURA/UREG/CAT

N° de Fojas del Certificado : *****2

Derechos Pagados : S/ 86.00 N° Cuenta/N° Recibo : 2025-C805-00000315-10/01/2025

Total de Derechos : S/ 86.10

Verificado y expedido por SULEMA GUADALUPE UCAÑANI QUINDE, ABOGADO CERTIFICADOR de la Oficina Registral de PIURA, a las 15:58:14 horas del 30 de Enero del 2025.



Sulema G. Ucañani Quinde
Abogada Certificadora
ZONA REGISTRAL N° I SEDE PIURA



GOBIERNO REGIONAL
PIURA

"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"
"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"

acta los nombres y suspender la inspección informar al director de la Agencia Agraria,
a fin de No emitir Constancia de Posesión, hasta que se resuelvan estos actos."

Asimismo, según el informe de la referencia b), se comunica a nuestro despacho que existe conflicto de intereses con el administrado **Eduardo Córdova Rosales** al requerir ambos Constancia de Posesión sobre un área de un predio agrícola de 0.23 Has y 0.21028 Has respectivamente; debiéndose entenderse que sería una misma área del predio agrícola sobre la cual se peticiona Constancia de Posesión

Por lo expuesto líneas arriba, la Agencia Agraria Chulucanas **NO PUEDE EMITIR CONSTANCIA DE POSESIÓN.**

Sin otro particular, es propicia la ocasión para expresarle los sentimientos de mi consideración y estima personal.

Atentamente,



"En la Región Piura. Todos juntos contra el Dengue"

Escaneado con CamScanner

Anexo 5: Reporte de Turnitin

 Página 1 de 150 - Portada

Identificador de la entrega: tnmold:3117533609064

sanchez hidalgo

INFORME DE TESIS PREGRADO. (1) (1)

 TESIS PT.1

Detalles del documento

Identificador de la entrega
tnmold:3117533609064

Fecha de entrega
27 nov 2025, 15:37 GMT-5

Fecha de descarga
27 nov 2025, 15:50 GMT-5

Nombre del archivo
INFORME DE TESIS PREGRADO. (1) (1).docx

Tamaño del archivo
61.1 MB

139 páginas

13,810 palabras

82,655 caracteres

 Página 1 de 150 - Portada

Identificador de la entrega: tnmold:3117533609064

20% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- Bibliografía
- Texto citado
- Texto mencionado
- Coincidencias menores (menos de 6 palabras)

Fuentes principales

- 17%  Fuentes de Internet
- 5%  Publicaciones
- 13%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de Integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitan distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

Reporte IA

Página 1 de 107 - Periodo

Identificador de la entrega: 00000000000000000000

sanchez hidalgo

INFORME DE TESIS PREGRADO. (1) (1)

 TESIS PRE.1

Detalles del documento

Identificador de la entrega:
00000000000000000000

Fecha de entrega:
27 nov 2025, 15:27 GMT-5

Fecha de descarga:
27 nov 2025, 15:52 GMT-5

Nombre del archivo:
INFORME DE TESIS PREGRADO. (1) (1).docx

Tamaño del archivo:
61.1 MB

128 páginas

13,819 palabras

82,609 caracteres

Página 1 de 107 - Periodo

Identificador de la entrega: 00000000000000000000

28 % detectado como IA

El porcentaje indica la cantidad de texto calificado en la entrega que probablemente se generó usando IA.

Precaución: Generación realista

Es esencial comprender los límites de la detección de IA para evitar tomar decisiones apresuradas sobre el trabajo del estudiante. Te animamos a obtener más información acerca de las funciones de detección de IA de Turnitin antes de usar la herramienta.

Nota legal

Nuestro método de escritura por IA está diseñado para ayudar a los académicos a identificar texto que podría haberse generado mediante una herramienta de IA generativa. Es posible que ciertos documentos generados con IA no siempre sean detectados debido a las posibilidades de que identifique incorrectamente los textos generados por humanos como generados por IA, y reduciendo probablemente la generación con IA como generada por humanos, por lo que no debe usarse como única herramienta para aplicar sanciones a un estudiante. Para determinar el uso en casos de probabilidad académica, consulte el manual de procedimientos y el punto humano, junto con la aplicación de las políticas académicas específicas de su organización.

Preguntas frecuentes

¿Cómo debería interpretarse los falsos positivos y el porcentaje de escritura con IA de Turnitin?

El porcentaje que se muestra en el reporte de escritura con IA es la cantidad del texto calificado en la entrega que el modelo de detección de escritura con IA de Turnitin determina se generó probablemente con IA desde un modelo de lenguaje de gran tamaño.

Los falsos positivos (que marcan incorrectamente alertas de texto escrito por humanos como generado con IA) son una posibilidad en los modelos de IA.

Los puntajes de detección de IA inferiores al 35 % que no aparecen en reportes nuevos, tienen una mayor probabilidad de ser falsos positivos. Para reducir la probabilidad de malinterpretación, no se atribuye ningún puntaje o resultado y se indica con un asterisco en el reporte (%*).

El porcentaje de escritura con IA no debe ser el único fundamento para determinar si ha ocurrido una mala conducta. El revisor/instructor debería usar el porcentaje como un medio para iniciar una conversación formativa con sus estudiantes o usuarios para examinar el ejercicio entregado según las políticas de la escuela.

¿Qué significa "texto calificado"?

Nuestro modelo solo procesa texto calificado en la forma de escritura de formato largo. La escritura de formato largo se refiere a los documentos individuales en párrafos que constituyen una parte más grande del trabajo escrito, como un ensayo, una disertación, un artículo, etc. El texto calificado que se ha determinado que se generó probablemente con IA se resaltará en color pán en la entrega.

El texto no calificado, como citas, bibliografías completadas, etc., no se procesa y puede estar disponible entre los puntos destacados de la entrega y el porcentaje resaltado.

