

UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA



EL PROCESO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL Y SU INCIDENCIA EN LAS
HABILITACIONES URBANAS DEL SECTOR IRRIGACION COPARE, DISTRITO
DE TACNA. 2023

TESIS

Presentado por:

Bach. Rubén Avelino Sarmiento Chambilla

Asesor:

Dra. Arq. Ana Noelia Martínez Valdivia

Para obtener el Título Profesional de:

ARQUITECTO

TACNA - PERU


2023

Página del jurado

DECLARATORIA JURADA DE AUTENTICIDAD

Yo, RUBEN AVELINO SARMIENTO CHAMBILLA identificado con DNI N° 40739434, declaro en juramento que el presente trabajo de investigación presentado a la “Escuela Profesional de Arquitectura” de la “Universidad Privada de Tacna”, son auténticos y me someto a incumplimiento a la veracidad de los documentos presentados.

Tacna, 17 de Setiembre del 2023



FIRMA

Declaración de originalidad

Yo RUBÉN AVELINO SARMIENTO CHAMBILLA, en calidad de: Bachiller de la Escuela Profesional de Arquitectura de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Privada de Tacna, identificado (a) con DNI 40739434

Declaro bajo juramento que:

1. Soy autor (a) de la tesis titulada:

“EL PROCESO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL Y SU INCIDENCIA EN LAS HABILITACIONES URBANAS DEL SECTOR IRRIGACION COPARE, DISTRITO DE TACNA. 2023”, la misma que presento para optar: el título profesional de arquitecto. La tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente, para la cual se han respetado las normas internacionales de citas y referencias para las fuentes consultadas.

3. La tesis presentada no atenta contra derechos de terceros.

4. La tesis no ha sido publicada ni presentada anteriormente para obtener algún grado académico previo o título profesional.

5. Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido falsificados, ni duplicados, ni copiados.

6. Que siendo mi Asesora la Dra. Arq. Ana Noelia Martínez Valdivia en su condición de asesora acreditada por la Resolución de Decanato N° 0421-2023-FAU/UPT de la Tesis antes mencionada me brindado su consentimiento de CERTIFICACION DE LA ORIGINALIDAD de la tesis que está de acuerdo al nivel PERMITIDO, para continuar con los trámites correspondientes y para su publicación en el repositorio Institucional. Se emite la presente declaración con fines de continuar con los tramites respectivos para su obtención de título.

Por lo expuesto, mediante la presente asumo frente a LA UNIVERSIDAD cualquier responsabilidad que pudiera derivarse por la autoría, originalidad y veracidad del contenido de la tesis, así como por los derechos sobre la obra y/o invención presentada. En consecuencia, me hago responsable frente a LA UNIVERSIDAD y a terceros, de cualquier daño que pudiera ocasionar, por el incumplimiento de lo declarado o que pudiera encontrar como causa del trabajo presentado, asumiendo todas las cargas pecuniarias que pudieran derivarse de ello en favor de terceros con motivo de acciones, reclamaciones o conflictos derivados del incumplimiento de lo declarado o las que encontrasen causa en el contenido de la tesis, libro y/o invento.

De identificarse fraude, piratería, plagio, falsificación o que el trabajo

de investigación haya sido publicado anteriormente; asumo las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, sometiéndome a la normatividad vigente de la Universidad Privada de Tacna.

Tacna 17 de setiembre del 2023



RUBÉN AVELINO SARMIENTO CHAMBILLA

DNI 40739434

Dedicatoria

Este trabajo se lo dedico en primer lugar a Dios por ser mi guía, a mis padres Don Andres Sarmiento y Doña Lidia Chambilla por su esfuerzo entregándome todo su apoyo incondicional, los adoro con todo mi corazón.

Agradecimiento

A mi familia, docentes y amigos en el ámbito laboral, por su apoyo y por los valores que me han inculcado durante todo mi proceso de aprendizaje

Índice general

Caratula de tesis	1
Página del jurado	iii
DECLARATORIA JURADA DE AUTENTICIDAD	iv
DECLARACION DE ORIGINALIDAD	v
Dedicatoria	vi
Agradecimiento	vii
Índice general	viii
Índice de tablas	x
Índice de figuras	xii
Resumen	xiv
Abstract	xv
Introducción	1
CAPÍTULO I EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	3
1.1. Descripción de la situación problemática.....	3
1.2. Formulación del problema	5
1.2.1. Problema general	5
1.2.2. Problemas específicos.....	5
1.3. Justificación de la investigación.....	5
1.3.1. Teórica	5
1.3.2. Metodológica	5
1.3.1. Práctica	6
1.4. Objetivos de la investigación	6
1.4.1. Objetivo General.....	6
1.4.2. Objetivos específicos.....	6
CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO	7
2.1. Antecedentes de la investigación	7
2.1.1 Internacionales	7

2.1.2 Nacionales.....	9
2.1.3 Locales.....	12
2.2. Bases teóricas.....	13
2.2.1. Variable independiente: Saneamiento físico legal.....	13
2.2.2. Variable dependiente: Habilitación Urbana.....	16
2.3. Definición de términos básicos.....	19
CAPÍTULO III METODOLOGÍA.....	22
3.1. Tipo de investigación.....	22
3.2. Diseño de investigación.....	22
3.3. Escenario de investigación.....	23
3.4. Población y Muestra.....	24
3.5. Técnicas de Trabajo de Campo.....	25
3.6. Técnicas de Instrumentos de recolección de datos.....	25
CAPÍTULO IV RESULTADOS.....	27
4.1. Descripción del trabajo de campo.....	27
Objetivos de desarrollo sostenible al 2030-ODS.....	77
Conformación horizontal del componente físico espacial.....	79
Modelo de desarrollo urbano del plan específico.....	82
DISCUSIÓN.....	89
CONCLUSIONES.....	91
• La educación y la conciencia pública sobre la importancia de la regularización, la planificación urbana y el cumplimiento de las normativas son fundamentales para el desarrollo sostenible y ordenado del sector.....	93
RECOMENDACIONES.....	93
SUGERENCIAS.....	95
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	96

Índice de tablas

Tabla 1 Sector A: Asentamientos y urbanizaciones del sector	41
Tabla 2 Sector B: Asentamientos y urbanizaciones del sector	44
Tabla 3 Sector C: Asentamientos y urbanizaciones del sector.....	46
Tabla 4 Pregunta 1 a los expertos	47
Tabla 5 Pregunta 2 a los expertos	48
Tabla 6 Pregunta 3 a los expertos	49
Tabla 7 Pregunta 4 a los expertos	50
Tabla 8 Pregunta 5 a los expertos	51
Tabla 9 Pregunta 6 a los expertos	52
Tabla 10 Pregunta 11 a los expertos	53
Tabla 11 Pregunta 12 a los expertos	54
Tabla 12 Pregunta 13 a los expertos	55
Tabla 13 Pregunta 14 a los expertos	56
Tabla 14 Pregunta 15 a los expertos	57
Tabla 15 Pregunta 16 a los expertos	58
Tabla 16 Pregunta 1 a los compradores	59
Tabla 17 Pregunta 2 a los compradores	60
Tabla 18 Pregunta 3 a los compradores	61
Tabla 19 Pregunta 4 a los compradores	62
Tabla 20 Pregunta 5 a los compradores	62
Tabla 21 Pregunta 6 a los compradores	64
Tabla 22 Pregunta 7 a los compradores	65
Tabla 23 Pregunta 8 a los compradores	66
Tabla 24 Y: Pregunta 1 a los compradores	67
Tabla 25 Y: Pregunta 2 a los compradores	68
Tabla 26 Y: Pregunta 3 a los compradores	69
Tabla 27 Y: Pregunta 4 a los compradores	70

Tabla 28 <i>Y: Pregunta 5 a los compradores</i>	71
Tabla 29 <i>Y: Pregunta 6 a los compradores</i>	72
Tabla 30 <i>Y: Pregunta 7 a los compradores</i>	73
Tabla 31 <i>Y: Pregunta 8 a los compradores</i>	74
Tabla 32 <i>Y: Pregunta 9 a los compradores</i>	75

Índice de figuras

Figura 1 <i>Ámbito de estudio</i>	24
Figura 2 <i>Sub categorización</i>	27
Figura 3 <i>Uso de suelo – Año 2003</i>	30
Figura 4 <i>Área de estudio</i>	31
Figura 5 <i>Uso de suelo – 2010</i>	32
Figura 6 <i>Uso de suelo 2010</i>	33
Figura 7 <i>Uso de suelo 2015</i>	34
Figura 8 <i>Uso de suelo - Año 2015</i>	34
Figura 9 <i>Uso de suelo 2023</i>	35
Figura 10 <i>Uso de suelo – Año 2023</i>	36
Figura 11 <i>Predios Urbanos inscritos en Sunarp</i>	38
Figura 12 <i>Predios Rurales inscritos en Sunarp</i>	40
Figura 13 <i>Pregunta 1 a los expertos</i>	47
Figura 14 <i>Pregunta 2 a los expertos</i>	48
Figura 15 <i>Pregunta 3 a los expertos</i>	49
Figura 16 <i>Pregunta 4 a los expertos</i>	50
Figura 17 <i>Pregunta 5 a los expertos</i>	51
Figura 18 <i>Pregunta 6 a los expertos</i>	52
Figura 19 <i>Pregunta 11 a los expertos</i>	53
Figura 20 <i>Pregunta 12 a los expertos</i>	54
Figura 21 <i>Pregunta 13 a los expertos</i>	55
Figura 22 <i>Pregunta 14 a los expertos</i>	56
Figura 23 <i>Pregunta 15 a los expertos</i>	57
Tabla 24 <i>Pregunta 16 a los expertos</i>	58
Figura 25 <i>Pregunta 1 a los compradores</i>	59
Figura 26 <i>Pregunta 2 a los compradores</i>	60

Figura 27 <i>Pregunta 3 a los compradores</i>	61
Figura 28 <i>Pregunta 4 a los compradores</i>	62
Figura 29 <i>Pregunta 5 a los compradores</i>	63
Figura 30 <i>Pregunta 6 a los compradores</i>	64
Figura 31 <i>Pregunta 7 a los compradores</i>	65
Figura 32 <i>Pregunta 8 a los compradores</i>	66
Figura 33 <i>Y: Pregunta 1 a los compradores</i>	67
Figura 34 <i>Y: Pregunta 2 a los compradores</i>	68
Figura 35 <i>Y: Pregunta 3 a los compradores</i>	69
Figura 36 <i>Y: Pregunta 4 a los compradores</i>	70
Tabla 37 <i>Y: Pregunta 5 a los compradores</i>	71
Tabla 38 <i>Y: Pregunta 6 a los compradores</i>	72
Tabla 39 <i>Y: Pregunta 7 a los compradores</i>	73
Figura 40 <i>Y: Pregunta 8 a los compradores</i>	74
Figura 41 <i>Y: Pregunta 9 a los compradores</i>	75
Figura 46. <i>Propuesta mapa de zonificación</i>	86
Figura 48. <i>Mapa de integración a la trama urbana</i>	88

Resumen

El presente trabajo se centra en la investigación de la incidencia del proceso de saneamiento físico legal en las habilitaciones urbanas, siendo el objetivo determinar la incidencia del proceso de saneamiento físico legal en las habilitaciones urbanas en el Sector Irrigación Copare, Distrito de Tacna, 2023, la metodología de esta investigación es básica con diseño no experimental – descriptivo, con un enfoque cualitativo, siendo la muestra un total de 100 pobladores del Sector Irrigación Copare y 15 expertos en el tema, aplicándose las técnicas de observación no participativa y entrevista con los instrumentos para recolectar la información que se procedió cuyo resultado sobre las evaluaciones podemos decir que la variable independiente del saneamiento físico legal interviene en la variable dependiente de las habilitaciones urbanas en el Sector Irrigación Copare del distrito de Tacna.

Se concluye que el saneamiento físico legal si influye en las habilitaciones urbanas porque no basta ejecutar una lotización in situ si las áreas de equipamiento urbano y servicios básicos no se inscriben en los registros públicos como tal, siendo que el estado no pueda invertir en propiedad privado, pero sí, en áreas de equipamiento urbano como parques, plazas, áreas continuas, áreas verdes, servicios comunales, educación, salud, otros fines pistas y veredas.

Palabras claves: Saneamiento físico y legal, habilitaciones urbanas, compra venta acciones y derechos, alícuotas, propiedad del terreno, crecimiento urbano, desarrollo urbano, plan específico, planeamiento integral.

Abstract

The present work focuses on the investigation of the incidence of the legal physical sanitation process in urban facilities, the objective being to determine the incidence of the legal physical sanitation process in urban facilities in the Copare Irrigation Sector, Tacna District, 2023, The methodology of this research is basic with a non-experimental - descriptive design, with a qualitative approach, the sample being a total of 100 residents of the Copare Irrigation Sector and 15 experts on the subject, applying the techniques of non-participatory observation and interview with the instruments. to collect the information that was proceeded, the result of which on the evaluations we can say that the independent variable of legal physical sanitation intervenes in the dependent variable of urban facilities in the Copare Irrigation Sector of the district of Tacna.

It is concluded that legal physical sanitation does influence urban authorizations because it is not enough to execute an on-site subdivision if the areas of urban equipment and basic services are not registered in the public registries as such, since the state cannot invest in private property. but yes, in areas of urban equipment such as parks, squares, continuous areas, green areas, communal services, education, health, other purposes, tracks and sidewalks,

Keywords: Physical and legal sanitation, urban authorizations, purchase and sale of shares and rights, aliquots, land ownership, urban growth, urban development, specific plan, comprehensive planning.

Introducción

La propiedad informal ha sido un problema en todas las ciudades del mundo, existe una tendencia de la población de trasladarse a las ciudades en busca de oportunidades, en América Latina esta tendencia se ha acentuado en los últimos años, por eso se concentran nuevos núcleos de población alrededor de las grandes ciudades, en Brasil tenemos favelas, en Argentina tenemos barrios marginales, en Chile tenemos campamentos y en el Perú tenemos asentamientos humanos o pueblos jóvenes. La tendencia de crecimiento y la urbanización del territorio es un problema en el desarrollo urbano del país y que se ha venido acrecentando en la ciudad de Tacna, lamentablemente las necesidades habitacionales han incidido en el crecimiento poblacional que ha contribuido a que los habitantes recurran a alternativas informales para conseguir vivienda o terrenos ya que se les hace difícil obtener una propiedad bajo lo estipulado por la Ley de Habilitaciones Urbanas.

Actualmente en la ciudad de Tacna, este fenómeno se ha agudizado en las últimas décadas y son muchos los factores que han contribuido a su incremento, en los últimos años, el fenómeno se ha incrementado en la zona sur este, con instalaciones informales de asentamientos humanos, muchos de estos asentamientos densamente poblados que tienen más de 30 años, pero aún no consiguen títulos de propiedad inscritos. No ha habido un proyecto de formalización en la zona, por esta razón, es importante realizar una investigación sobre la propiedad informal en el sector de Copare ya que constituye un problema social que es parte del crecimiento urbano de la ciudad que, a pesar de contar con un plan de desarrollo urbano, físicamente y jurídicamente los predios no están aportando a la planificación del territorio con un desarrollo urbano ordenado.

Es en este contexto que el objetivo general de la investigación, es determinar la incidencia del proceso de saneamiento físico legal en las habilitaciones urbanas en el Sector Irrigación Copare, Distrito de Tacna, 2023; esta investigación es de carácter de estudio de caso y parte de un enfoque cualitativo a partir de las técnicas de la observación de campo y entrevistas semiestructuradas. Además, que el estudio de caso es influyente en el proceso adecuado de urbanización de la propiedad rural y que podría reducir los casos de propiedad informal en Tacna. Por lo tanto, la línea de investigación aplicada en la presente investigación es “Ciudad Territorio y Paisaje”, se vincula con el objetivo de desarrollo de ciudades y comunidades sostenibles.

El presente trabajo de investigación está dividido en capítulos. El primer capítulo titulado “El Problema” en el cual se describe el problema, las preguntas antes mencionadas, los objetivos y la justificación de la investigación, así como las variables formuladas, tales como independientes y dependientes. El Capítulo II titulado “Marco Teórico” elabora los antecedentes internacionales y nacionales del tema de la pesquisa. También se desarrolló teóricamente y respondió a las preguntas que se formularon en varios subtextos. Asimismo, se elaboró un marco teórico de todos los significados relacionados con el tema. El Capítulo III titulado “Metodología” reveló el método de pesquisa utilizada en este estudio. En el Capítulo IV, el trabajo de campo se realizó con base en la entrevista y la observación no participativa elaborados por el tesista, los mismos que resultan de los indicadores propuestos, a su vez, de sus variables; presentándolo en figuras. El Capítulo V contiene las discusiones, conclusiones y recomendaciones por cada objetivo.

CAPÍTULO I EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción de la situación problemática

En el Perú, existe una problemática en relación a las habilitaciones urbanas, ya que muchos de estos terrenos se encuentran en una situación de informalidad y no cuentan con los permisos necesarios para su desarrollo y uso urbano. Esta situación genera problemas en términos de acceso a servicios básicos seguridad jurídica y conflictos de propiedad. En este contexto, el modelo de habilitación urbana establecido por la Ley 29090 se ha convertido en una herramienta utilizada por el Estado para regular la antigua propiedad rustica, permitiendo así su uso y desarrollo urbano. Este modelo establece una serie de requisitos y procedimientos para garantizar la legalidad y formalidad de la propiedad, incluyendo la aprobación de planes de desarrollo urbano, implementación de infraestructura e inscripción en el Registro de la Propiedad, Sunarp. Según el Diario el Peruano (2016).

Sin embargo, las habilitaciones urbanas pueden presentar ciertas limitaciones en términos de tiempo y recursos, lo que puede requerir una mayor inversión por parte de los propietarios de los terrenos y limitar la participación de otros actores en el proceso de desarrollo urbano. Asimismo, las habilitaciones urbanas, mediante la modalidad de compra venta por acciones y derechos, permite la adquisición de derechos de propiedad sobre los terrenos sin la necesidad de llevar a cabo una habilitación urbana completa, lo que puede ser especialmente útil en zonas de difícil acceso o en casos donde no es posible llevar a cabo una habilitación urbana completa.

No obstante, la formalización mediante la compra venta de acciones y derechos puede generar problemas en términos de control y supervisión por parte del Estado, lo que puede generar conflictos entre los propietarios de los terrenos y los compradores, y limitar el cumplimiento de normas ambientales, sanitarias, de seguridad, de planificación y de expansión urbana entre otras. Tanto la modalidad de habilitación urbana como la modalidad de compra venta de acciones y derechos pueden ser útiles, pero es necesario evaluar cada caso específico y considerar las limitaciones y ventajas de cada modalidad. Es importante que se establezcan medidas adecuadas de control y supervisión para garantizar la legalidad y regularidad de los predios saneados.

Para que una vivienda se considere formal, además de tener un permiso de construcción emitido por una entidad municipal, también debe tener una escritura de

propiedad del terreno en el que se construye, asegurando así al dueño de la propiedad que su edificio está ubicado en un lugar seguro y que hay una solución técnica para eso, según Eca (2023).

Para la autora Hernández (2021), la propiedad de la tierra este es un tema importante porque los derechos sobre la tierra son un elemento importante en la formalización de las concesiones. En este contexto, se han llevado a cabo investigaciones internacionales, como un estudio facilitado por el Reino Unido a través del Departamento para el Desarrollo Internacional (DFID), realizado por un equipo de investigadores y estudiantes de posgrado en 2013, para medir los resultados de la tenencia de la tierra. en el programa de los países en desarrollo.

Un factor importante para este problema es que, empujados por la pobreza y las contradicciones sociales, la población rural comienza a migrar a las ciudades por diversas razones en busca de más oportunidades. Este fenómeno social generó una necesidad de vivienda y con ella nuevas formas de adquirir la tierra, y es así como las propiedades rurales, los lotes baldíos, comenzaron a subdividirse. Se produjeron las primeras invasiones de tierras públicas y privadas, todo lo cual condujo al surgimiento de la llamada propiedad informal, según Pérez (2021).

Esta investigación profundiza en los desafíos que enfrentan los copropietarios de propiedades no independientes. Asimismo, se determinará la incidencia del proceso de saneamiento físico legal en la habilitación de predios rústicos a urbanos. El estudio reconoce que a muchos propietarios de fincas rústicas registradas se les niega el registro por incumplimiento de los parámetros urbanísticos, lo que perpetúa el estado de copropiedad.

Para ello, esta investigación examina el proceso de independencia de la propiedad urbana, cuya pre división se realiza a través de escrituras públicas de transferencia de cuotas ideales (alícuotas), como procedimiento propio y regulado para calificar la independencia de la propiedad urbana a través de calificaciones notariales incontrovertidas. Registrar y lograr la futura independencia de dicho inmueble. Sin embargo, después de revisar las regulaciones y diferentes decisiones en las áreas de copropiedad e independencia, queda claro que, si bien la copropiedad tiene algunas ventajas, es importante recordar que esto puede limitar el ejercicio de la copropiedad. Los derechos de propiedad individual, amparados por la Constitución Política Peruana; por lo tanto, esta afecta el libre funcionamiento de los valores económicos dentro del mercado y la plusvalía de los predios, es por ello que muchos investigadores han planteado el tema de los derechos de propiedad rural a urbano,

pero pocos han estudiado el cuadro jurídico de planificación territorial como solución al crecimiento urbano desordenado y el derecho de carga registral bajo los lineamientos que proporciona el Planeamiento Integral, lo que es un aporte a la investigación.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

¿De qué manera el proceso de saneamiento físico legal incide en las habilitaciones Urbanas en el Sector Irrigación Copare, distrito de Tacna, 2023?

1.2.2. Problemas específicos

PE1: ¿De qué manera la dimensión territorial del saneamiento físico legal influye en el crecimiento urbano de las habilitaciones urbanas en el Sector Irrigación Copare, distrito de Tacna, 2023?

PE2: ¿De qué manera la dimensión jurídica del saneamiento físico legal influye en el desarrollo urbano de las habilitaciones urbanas en el Sector Irrigación Copare, distrito de Tacna, 2023?

1.3. Justificación de la investigación

En el presente trabajo se justificó según:

1.3.1. Teórica

El Valor Teórico, la investigación propuesta tiene un valor teórico importante, ya que permitirá un análisis crítico de la normativa vigente en relación a la habilitación de predios rústicos a urbanos en el Perú. A través de este análisis, se identificarán las principales falencias en el proceso de saneamiento físico legal, lo que permitirá proponer soluciones efectivas y mejorar la eficacia de las políticas y normativas más clara y precisa, que garantice la protección de la propiedad de los peruanos y promueva el desarrollo urbano sostenible en el país.

1.3.2. Metodológica

El Valor metodológico, esta investigación posibilitara la validez de lo estudiado como útil para la toma de decisiones y la implementación de políticas públicas en el ámbito del saneamiento físico legal. Se beneficiará del uso del método cualitativo para obtener datos relevantes y de calidad a través de la realización de entrevistas y análisis documental. Además, se espera que esta metodología permita obtener resultados específicos y concretos que contribuyan a la mejora de las prácticas en el rubro del saneamiento físico legal en el Perú. En definitiva, esta investigación busca

aportar a la sociedad, a los profesionales y a la normativa vigente. Ofreciendo soluciones viables y efectivas para la habilitación de predios rústicos a urbanos en el país.

1.3.1. Práctica

El Valor en la práctica, radica en la investigación de las modalidades de seguridad jurídica en los requerimientos de inscripción de derechos y acciones con independización en un breve plazo. Esta investigación permitirá identificar las modificaciones necesarias para mejorar las legislaciones que regulan la copropiedad y la independización, beneficiando así a las personas que adquieren propiedades en derechos y acciones. Además, esta investigación contribuirá al reconocimiento de los procedimientos actuales para la inscripción de un bien en el Registro de Propiedad Inmueble, en particular para adquisición de derechos y acciones. Este conocimiento es valioso para los profesionales que se dedican al rubro de saneamiento físico legal, ya que les permitirá ofrecer un mejor servicio a sus clientes y cumplir con las normativas y regulaciones vigentes.

1.4. Objetivos de la investigación

1.4.1. Objetivo General

Determinar la incidencia del proceso de saneamiento físico legal en las habilitaciones urbanas en el Sector Irrigación Copare, Distrito de Tacna, 2023.

1.4.2. Objetivos específicos

OE1: Analizar la dimensión territorial del saneamiento físico legal que influye en el crecimiento urbano de las habilitaciones urbanas en el Sector Irrigación Copare, Distrito de Tacna, 2023.

OE2: Analizar la dimensión jurídica del saneamiento físico legal que influye en el desarrollo urbano de las habilitaciones urbanas en el Sector Irrigación Copare, Distrito de Tacna, 2023.

CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1 Internacionales

Los autores **Jiménez et al. (2020)** el artículo titulado **"Incapacidad municipal en la planeación y regularización de asentamientos humanos: caso del Bordo de las Canastas, Toluca, Estado de México"**, argumenta que la ocupación informal del suelo conduce al desarrollo de un espacio social diverso donde diferentes grupos ocupan el espacio en función de sus necesidades. A pesar de los instrumentos legales, normativos y de planificación establecidos para regular el crecimiento urbano, el municipio no puede orientar y controlar la ocupación del suelo con fines urbanos. Este artículo tiene como objetivo analizar cómo el comportamiento social trasciende la capacidad y adscripción de los municipios para ordenar, regular y controlar el crecimiento de los asentamientos humanos y centros de población. Esta investigación se centra en la ocupación irregular del suelo en el Bordo de las Canastas, ubicado en el municipio de Toluca. Para investigar este fenómeno, se utilizó un enfoque de Método Mixto, combinando métodos cualitativos y técnicas de registro. Se realizaron visitas a la zona de estudio y se realizaron entrevistas semiestructuradas a informantes clave, quienes eran líderes del grupo social involucrado en la violenta invasión al predio Bordo de las Canastas. El objetivo era obtener información de primera mano sobre el desarrollo del movimiento social y las razones detrás de la violenta invasión. A través del diálogo se realizó un análisis retrospectivo de la situación. A través de una extensa investigación documental, se accedió a fuentes oficiales y documentos en poder de la comunidad para crear una línea de tiempo completa. Se constató que el accionar de la población ha sobrepasado los sistemas de vigilancia y control administrativo implementados por los municipios, desconociendo los instrumentos y procedimientos establecidos. Se encontró que la limitada capacidad de las autoridades estatales y municipales para regular el comportamiento social.

Podemos observar que en esta investigación se ha generado asentamientos irregulares en terrenos públicos y privados. Esto se debe a la incapacidad económica de la población para obtener proyectos formales, lo que los obliga a recurrir a la compra y ocupación de terrenos en los centros urbanos y sus alrededores poblados sin una adecuada planificación, infraestructura o servicios urbanos básicos, por lo tanto, hay una similitud con la segunda variable de mi investigación.

Para los autores, **Reyna et al. (2020) el artículo titulado “Asentamientos humanos en zonas susceptibles a riesgos por inundación y deslizamiento de la ciudad de Portoviejo”**, arroja luz sobre los peligros que tanto la naturaleza como las actividades humanas representan para el territorio ecuatoriano. La urbanización no planificada y la ocupación de áreas de alto riesgo continúan generando pérdidas humanas, económicas y sociales. La falta de planes integrales y proyectos de reasentamiento humano, basados en estudios y diagnósticos socio espaciales, se citan como los principales factores contribuyentes. Los autores recomiendan que las organizaciones estatales y locales asuman un papel más activo en el diseño e implementación de políticas destinadas a reducir el riesgo, al mismo tiempo que enfatizan la necesidad de proyectos de protección y conservación en áreas vulnerables de la ciudad.

Podemos observar que en este artículo la investigación se pudo corroborar a través del crecimiento de la ciudad siguiendo el sentido noroeste, sur y oeste de la misma, generando espacios no consolidados en partes interiores importantes de la ciudad, por lo tanto, hay una similitud con la investigación que estoy realizando.

Asimismo, **Pacheco (2019) en su tesis, titulada "El proceso de titulación de predios públicos baldíos ocupados ilegalmente con viviendas de interés social en Colombia"**, La autora profundizó en el marco legal que rodea la titulación de inmuebles públicos baldíos en Colombia, particularmente en relación con el estado social de derecho. Señaló el autor que este proceso está sujeto a una regulación única, dada su especial condición dentro del ámbito de la propiedad pública. El proceso de titulación puede tomar dos formas: un proceso administrativo regido por la legislación colombiana, o un proceso judicial que involucra el uso de la acción de tutela para obtener una orden judicial y otros medios de control en los litigios administrativos.

En este trabajo de investigación se pudo verificar que existe una similitud con respecto a la primera variable ya que se desarrolló de dos formas de la misma, y los medios de control en lo contencioso administrativo.

Según la autora **Varley (2019) el artículo titulado “La titulación a debate: aportes de medio siglo de regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos informales en México”**, presenta una cantidad considerable de literatura en contra de la titulación de propiedad en asentamientos informales. Las principales preocupaciones giran en torno a la comercialización impulsada por el mercado y el desplazamiento de los habitantes originales, así como la posible erosión

de la solidaridad colectiva y los movimientos sociales. A pesar de que los hallazgos del artículo se basan en observaciones realizadas en la Ciudad de México y Guadalajara, informa evidencia mínima de desplazamiento, pero enfatiza la importancia crítica de la ubicación. Además, apoya la noción de que la formalización debilita la resistencia, pero argumenta que la titulación satisface, en lugar de crear, el deseo de los pobres urbanos de tener propiedad privada y su propia vivienda.

Podemos observar que en esta investigación se constituyen un sustento endeble a la tesis de que la regularización de la propiedad conduce al desplazamiento, por lo tanto, hay una similitud con la investigación que estoy realizando.

Según el autor **Mendoza (2019) en su informe titulado "Análisis de la vulnerabilidad del asentamiento informal La Paz en el Margen Derecha del Río Portoviejo y Propuesta de Solución Urbano-Arquitectónica"**, el autor concluye que la vivienda en la zona presenta un riesgo significativo y exhibe condiciones de habitabilidad condiciones. El informe destaca que las áreas de alto riesgo ocupadas por asentamientos informales conducen inevitablemente a una mayor vulnerabilidad (p. 84). Como solución, el autor recomienda implementar proyectos de regeneración urbano-ambiental para mitigar los problemas actuales y futuros.

Podemos observar que en esta investigación se observar un sustento endeble a la tesis de que la regularización de la propiedad conduce al desplazamiento, por lo tanto, hay una similitud con la investigación que estoy realizando.

2.1.2 Nacionales

Para el autor Eca (2023) en la tesis denominada **Propuesta de saneamiento físico legal del terreno y de las construcciones informales del Asentamiento Humano Ampliación Villa Canadá, Distrito y Provincia de Sechura, Departamento de Piura**, plantea el objetivo de proponer un plan de saneamiento legal y físico para las construcciones informales y la ampliación de terrenos del asentamiento humano Villa Canadá, ubicado en el distrito de Sechura, provincia de Piura. Este estudio fue de naturaleza cuantitativa, no experimental, descriptivo y transaccional. La población considerada fue el asentamiento humano de expansión Villa Canadá, y se analizaron dos muestras. El primero fue toda la superficie del terreno para fines de saneamiento legal y físico, y el segundo fueron 10 construcciones informales. Se realizaron estudios topo figuras para evaluar las condiciones del terreno. Se consultaron documentos con el Registro Público Nacional (Sunarp) y la Municipalidad Provincial de Sechura, los cuales no revelaron registros catastrales ni registros superpuestos con terceros. Después de una cuidadosa

consideración, se determinó que la expansión del barrio marginal de Villa Canadá no invadiría otras propiedades y no representaría un riesgo de inundación por tormentas. Esto significa que los propietarios pueden limpiar legalmente sin problemas. Sin embargo, la construcción informal deberá esperar a que entren en vigencia las nuevas reformas al artículo 3 de la Ley N° 27157 en cuanto al plazo de construcción. Al mismo tiempo, es necesario resolver los principales problemas de falla, como la relación de aspecto mayor a 3, la ausencia de juntas sísmicas y la ausencia de muros de carga de confinamiento.

En este trabajo de investigación se pudo concluir que la ampliación del asentamiento humano Villa Canadá actualmente se encuentra a favor de los poseedores, no existe ningún tipo de superposición con otra propiedad y con respecto a la inundación pluvial es una zona vulnerable.

Para la autora Ríos (2023) en la tesis denominada **Saneamiento físico legal de predios rurales en el Distrito Luyando - Naranjillo**, Trabajo de grado realizado de manera profesionalmente adecuada. A efectos de diagnóstico, Información in situ para la elaboración y seguimiento de documentos técnicos jurídicos Presentación ante la entidad pública correspondiente para formalizar y otorgar título de propiedad rural de los vecinos de la zona de Luyando-Naranjillo. El método incluye realizar un avalúo inicial del inmueble, buscar en bases de datos de figuras compilados por entidades públicas o privadas como COFOPRI, gobiernos regionales, locales, Instituto Geofigura Nacional y el notario, posteriormente recopilaron la información de campo, levantamientos topofiguras, elaboraron las bases gráficas de los respectivos planos acompañados de los documentos técnicos, que luego fueron presentados a la entidad pública, una vez despejadas todas las observaciones, el propietario puede registrar su propiedad a SUNARP. Los resultados del diagnóstico muestran que se tramitaron 4 cédulas de propiedad, 4 fraccionamientos, 3 rústicas, tierras agrícolas transferidas a suelo urbano y cédulas negativas de superficie registral. De esta forma, entre 2017 y 2022 se han completado un total de 13 expedientes técnicos en la región de Luyando-Naranjillo, de los cuales 7 se han completado, 1 se encuentra en trámite, 4 no se han llegado por desconocimiento y 1 no se ha llegado por procesos judiciales.

Según la autora, Huayana (2022) en la tesis **Dificultades para el Saneamiento Físico Legal en los Barrios La Laguna y Jibaja Che Distrito y Provincia de Huancabamba, Departamento de Piura e Impacto en el Desarrollo**, tuvo como objetivo evidenciar los obstáculos que dificultan Saneamiento del cuerpo legal de las comunas de La Laguna y Jibaja Che ubicadas en el distrito de Huancabamba y provincia de Piura. El estudio también evaluó el impacto de la informalidad en el

desarrollo urbano de la región. Se utilizó una combinación de métodos, incluidos diseños transversales descriptivos y métodos no experimentales, para recopilar datos. Se consultaron diversas fuentes, entre ellas la Dirección de Catastro y Circulación Vial de la Municipalidad Provincial de Huancabamba, para identificar viviendas informales. Los propietarios también fueron encuestados a través de cuestionarios mientras completaban una ficha técnica de la casa construida. Se entrevistó a un funcionario de la entidad municipal del área de catastro y circulación vial y se realizaron levantamientos topofiguras y estudios de suelo en la zona. Los hallazgos revelan que los residentes de las comunidades de La Laguna y Jibaja Che enfrentan desafíos importantes para obtener permisos legales para la propiedad física. Estos desafíos incluyen recursos financieros limitados, obstáculos burocráticos, falta de comprensión de los procedimientos administrativos y documentación insuficiente para demostrar la propiedad. Estos desafíos se ven exacerbados por las ubicaciones vulnerables y de alto riesgo de estas comunidades. Además, la falta de difusión de información relevante por parte del Estado agrava el problema.

En este trabajo de investigación se pudo concluir que el estudio determinó que el impacto de la informalidad de la propiedad fue moderadamente severo en el desarrollo urbano de estos barrios y con respecto a la inundación pluvial es una zona vulnerable, haciendo una comparación con las dos variables.

Según el autor Rodríguez (2020) la tesis de maestría titulada **“Factores que Inciden en el Saneamiento Físico Legal en la Formalización de Bienes Raíces en el Distrito de Yonán, Cajamarca”**, concluye que diversos factores son los responsables del saneamiento físico legal de los inmuebles en el distrito. Estos incluyen factores económicos, sociales, legales y administrativos, y el proceso es llevado a cabo por ingenieros, abogados y otro personal técnico, junto con funcionarios de la entidad local de Yonán. La ausencia de un mapa catastral en el distrito agudiza aún más el problema al dificultar el desarrollo y crecimiento ordenado de la ciudad, promover la informalidad e impactar negativamente a las familias y la sociedad.

En este trabajo de investigación se pudo concluir que los factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles, son el factor económico, social, legal y administrativo, es por ello que existe una similitud con el trabajo de investigación.

Asimismo, el autor Carbajal (2019), la tesis del autor, titulada " **Factores en el gobierno Local que impiden el saneamiento físico legal de los predios rústicos en la localidad de la esperanza - Huánuco 2017** ", identifica tres factores críticos: planificación ineficaz, procedimientos de saneamiento inadecuados y trabas burocráticas. Además, se dice que la ausencia de una Base Gráfica Catastral actualizada dificulta el saneamiento físico legal de las propiedades rústicas de la localidad. Por último, el autor sugiere que el limitado conocimiento de las normas legales impide el saneamiento físico legal de las propiedades rurales en La Esperanza.

2.1.3 Locales

Para Lipa (2021), la tesis titulado "**Metodología de gestión para mejorar el alcance, cronograma y costos en la construcción de habilitaciones urbanas en la ciudad de Tacna, 2019**" este documento tiene como objetivo desarrollar un enfoque de gestión del alcance, avance y costo de construcción del Proyecto de Revitalización Urbana de la Ciudad de Tacna, esta metodología tiene como objetivo determinar la factibilidad del proyecto, mejorando los tres aspectos anteriores a través de entregables ejecutados durante la iniciación, planificación, ejecución, seguimiento, control y proceso. **Objetivo:** Determinar el nivel de factibilidad de enfoques de gestión para mejorar el alcance, cronograma y costo de los proyectos de desarrollo urbano en la ciudad de Tacna. **Método:** Este estudio tiene como objetivo comprender las razones por las cuales la implementación de los lineamientos del PMBOK en la construcción de proyectos de revitalización urbana en la ciudad de Tacna promoverá en mayor medida inversiones de empresas inmobiliarias nacionales y extranjeras que satisfagan las necesidades habitacionales de la ciudad de Tacna. Ciudad. **Resultados:** El método propuesto para la gestión del alcance, cronograma y costo de los proyectos de desarrollo urbano puede ser utilizado como una herramienta para ayudar en su gestión como obras de ingeniería civil, promoviendo así el correcto uso de los proyectos de desarrollo urbano como herramientas del sistema de conocimiento de gestión de proyectos. **Conclusión:** El enfoque de gestión, cronograma y costos propuesto constituye una alternativa técnicamente viable para una mejor gestión, alcance, cronograma y costo de construcción de equipamientos urbanos en la ciudad de Tacna.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Variable independiente: Saneamiento físico legal

El saneamiento de tierras es un proceso diseñado para formalizar y regularizar la propiedad u otros bienes inmuebles. El objetivo es perfeccionar los derechos que posee un titular, haciéndolos aptos para su inscripción en el registro público. En última instancia, el saneamiento de la tierra tiene como objetivo registrar todos los derechos relacionados con una propiedad en los registros públicos. El saneamiento físico y legal de las propiedades implica regularizar la documentación de la propiedad de la tierra y asegurar que las construcciones en la propiedad cumplan con las normas, culminando con la obtención de un título o acreditación adecuada para el acceso a los registros públicos. Los gobiernos locales están equipados con la estructura regulatoria y la autoridad necesaria para hacer cumplir el Saneamiento Físico Legal y formalizar la propiedad no oficial. Esto significa que ellos tienen la responsabilidad de ejecutar un saneamiento integral de todas las propiedades urbanas dentro de sus jurisdicciones. Según Carbajal (2019)

Existen entidades de vigilancia del saneamiento legal y físico, que incluyen a los gobiernos sub nacionales. Estas organizaciones recopilan información del área de estudio y realizan un trabajo de gabinete para elaborar un diagnóstico técnico-legal para su posterior procesamiento. La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) es la encargada de administrar los archivos registrales y la base de las propiedades registradas. La Superintendencia Nacional de Bienes del Estado (SBN) supervisa la adquisición de bienes del Estado, incluyendo propiedades, terrenos y áreas de playa, entre otros. El proceso de saneamiento físico legal para acceder a los Registros Públicos depende de las características específicas del inmueble. Algunos propietarios luchan por obtener la propiedad formal debido a que sus tierras no están incluidas en el plan de desarrollo urbano. Este plan detalla los límites de los lotes, las áreas del parque y la infraestructura necesaria. Para abordar este tema, entra en juego la Ley 29090, Ley de Habilitaciones Urbanas, un propietario que ha vivido en su tierra durante un período prolongado pero que carece de prueba de propiedad también puede buscar la formalización a través de canales legales. En concreto, pueden obtener la propiedad por prescripción adquisitiva del dominio demostrando diez años de posesión y actuando como legítimo propietario.

Conjunto de procedimientos destinados a formalizar la propiedad y otros derechos de propiedad. En otras palabras, el objeto de la reorganización es mejorar los derechos de las personas sobre sus bienes, haciéndolos aptos para la inscripción

en el registro. El saneamiento es una actividad que implica el cumplimiento de una serie de requisitos (horarios, informes, títulos y seguimiento de una serie de trámites, tales como llenado de formularios, presentación de documentos oficiales de escrituras), así como el número y frecuencia de escrituras conducentes a la inscripción de la propiedad, cuya naturaleza está determinada por la sustancia, en efecto, cuanto mejores sean los derechos que se posean, mayor será el número y alcance de las escrituras que podrán ejercerse. Así, por ejemplo, el proceso de saneamiento de una propiedad sin título será más complicado que el de una propiedad con título. (Peruano, 2020)

El proceso de Saneamiento Físico Legal involucra varias etapas, incluida la recepción de expedientes, donde los líderes de los asentamientos presentan los documentos requeridos a la entidad municipal correspondiente. La identificación del inmueble implica una inspección de las características físicas y urbanísticas, los factores de riesgo, las zonas arqueológicas y las áreas protegidas. Un levantamiento Topográfico captura la ruta del perímetro en un mapa. También se realiza una búsqueda y diagnóstico registral, involucrando la certificación de búsqueda catastral por parte de la Sunarp. El proceso de formalización consta de varios pasos, entre los que se encuentran el registro, la independencia, la prescripción adquisitiva de dominio, la conciliación y el tracto sucesivo. Se elaboran planos y resoluciones, tales como planos perimetrales, de manzaneo y de loteo, y se elaboran los documentos administrativos que sustentan el marco técnico-jurídico del proceso. Una vez que la entidad municipal refrenda estos documentos, se solicita a la SUNARP el registro integral del plano matriz del sector y el plano de distribución y subdivisión. La SUNARP asigna un ítem registral, y una vez realizado el registro, los propietarios de cada lote pueden lograr la titulación individual.

El saneamiento de la propiedad se rige por la Ley N° 27157 sobre regularización de edificaciones, el procedimiento de declaratoria de fábricas y sus modificaciones, las Leyes N° 30830 y 27333, la ley complementaria a la Ley N° 26662 (Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones). (Enciso, 2019)

La ley regula tres procedimientos:

- a) El procedimiento para la regularización de edificaciones.
- b) El procedimiento de declaratoria de fábrica.
- c) El régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

El saneamiento del predio urbano implica una serie de procedimientos muy complejos. Los pasos que se debe seguir dependen del estatus legal de la propiedad

2.2.1.1. Dimensión territorial

El objetivo de este proceso es asegurar que los aspectos físicos de la propiedad estén alineados antes de proceder con cualquier inversión. El trámite concluye con la adquisición de una partida registral ante la SUNARP, la cual verifica la última actualización registral y presenta datos precisos y consistentes sobre el estado físico y jurídico del inmueble. Según el MEF (2020).

2.2.1.1.1. Situación actual del terreno:

Es un pedazo de terreno con relieve variable y valor económico. Para determinar si podemos impactarlo, primero debemos entender su estado actual. Afortunadamente, obtener esta información es sencillo y está disponible públicamente. Se puede conocer el estado de una parcela localizando su dirección o espacios públicos cercanos, consultando el catastro municipal, identificándola en el plano catastral y anotando el código de propiedad correspondiente para solicitar detalles en la ventanilla de atención.

2.2.1.1.2. Parámetros normativos de las construcciones:

Las Municipalidades expiden un oficio dentro de su jurisdicción. Este documento especifica los parámetros para la construcción de propiedades o terrenos.

2.2.1.2. Dimensión jurídica

Supone que los derechos fundamentales adquieren un lugar especial dentro del ordenamiento jurídico. Su rango es superior, por encontrarse por lo general reconocidos en la Constitución. Además, tienen una serie de funciones específicas dentro del ordenamiento, como se verá. Se refiere a un conjunto de medidas tomadas para asegurar que la situación legal actual de las propiedades de las Entidades Públicas se inscriba con precisión en los Registros Públicos. De Tomas (2020).

2.2.1.2.1. Propiedad del terreno

El derecho de uso, goce y aprovechamiento de los terrenos se determina por su clasificación, estado, características objetivas y uso previsto, según lo dicta la legislación aplicable en materia de ordenamiento territorial y

urbanístico. Estos factores están sujetos a cambios según las características únicas y la ubicación de la propiedad.

2.2.1.2.2. Licencia de construcción y/o edificación

El proceso administrativo de la Municipalidad autoriza obras de urbanización o de edificación. El permiso está sujeto a prórroga, modificación y retiro, los cuales pueden ser solicitados por el interesado.

2.2.2. Variable dependiente: Habilitación Urbana

Una finca rústica es una finca situada en el campo fuera de los límites de la ciudad. Estas propiedades están destinadas a actividades económicas o de conservación del medio ambiente según las normas municipales. Las propiedades rústicas son típicamente tierras agrícolas, ganaderas, forestales o de conservación que no están categorizadas como urbanas ni incluidas en los límites de expansión y calificación urbana. Para la conversión de terrenos rústicos o baldíos en urbanos, se debe realizar un proceso administrativo. El objetivo de este proceso es facilitar que la lotización sea de manera rápida, tanto de manera jurídica el crecimiento de desarrollos urbanos armoniosos. Las licencias de obra solo se pueden obtener una vez concedida la licencia de autorización urbanística. Cabe señalar que la responsabilidad de ceder áreas de suelo designadas para la provisión de equipamientos urbanos recae únicamente en el dueño de la propiedad urbana. El empoderamiento urbano es un proceso administrativo crucial en Perú, especialmente con el actual aumento de la urbanización. Cada vez más áreas rurales se están transformando en zonas urbanas en respuesta a la creciente demanda de vivienda. El proceso involucra tanto procedimientos físicos como legales. Físicamente, el terreno rústico o baldío está dotado de sistemas de drenaje, alumbrado eléctrico y demás comodidades indispensables para hacerlo habitable. Legalmente, este proceso se realiza a través de procedimientos administrativos en los Municipios.

El Código Civil rige tanto la propiedad urbana como la rústica, pero nos da un sentido de discriminación cuando se refiere a la propiedad como inmueble, porque los bienes inmuebles son por excelencia, (casas, edificios, etc.); aun conteniendo algunas normas típicas que regulan a los predios rústicos. (Enciso, 2019)

Entre los cuales tenemos tipos de predios:

Predio urbano: El Reglamento Nacional de Edificación aprobado por el Decreto Supremo de Vivienda N° 011-2006 define suelo urbano como “unidades inmobiliarias constituidas por áreas de suelo destinadas para uso urbano, con accesibilidad, abastecimiento de agua, redes de saneamiento, electricidad y

alumbrado público, y se han presentado trámites administrativos para obtener esta condición. Asimismo, se refiere a “un inmueble es urbano cuando está a disposición de la ciudad”. Sin embargo, el Reglamento de Concentración Predial Urbana aprobado por Decreto Supremo de Vivienda N° 004-2011 define suelo urbano en su glosario como “terreno sujeto a obras de mejoramiento”. (Enciso, 2019)

Predio rústico: Las porciones de suelo ubicadas en áreas rurales o en áreas de expansión urbana se declaran zonas invisibles, dedicadas a fines agrícolas, ganaderos o forestales. También se consideran propiedad rural los terrenos baldíos aptos para uso agrícola, debemos señalar que desde 1990 nuestro país ha iniciado un proceso de liberalización de la propiedad de la tierra generando un mercado de tierras, atraer inversiones, permitir la libre transferencia de propiedad y completar los trámites de concesión y titulación. (Enciso, 2019)

Propiedad informal: quiere decir que no se puede acceder al registro y, por lo tanto, pierde parte o la totalidad de su valor de uso, principalmente el valor de cambio. El espacio urbano de Lima ha crecido un 1.200% en los últimos 40 años. Ese hecho por sí solo es impresionante, pero aún más cuando consideramos que este crecimiento masivo ha sido en gran parte informal. El hecho de que las personas adquieran, defina y/o construyan sus propias comunidades al margen o en contra de las normas estatales constituye asentamientos informales. (Enciso, 2019)

Al contrario de lo que dicta el urbanismo tradicional. Las personas informales primero ocupan la tierra, luego construyen, luego habilitan y finalmente toman posesión de la tierra, exactamente lo contrario de lo que sucede en el mundo formal.

Habilitación urbana: La Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones. y sus modificatorias, Ley N° 30494 (02/08/2016), el objeto de esta norma es regular el procedimiento administrativo para la obtención de una licencia. Su finalidad última es facilitar la inversión inmobiliaria mediante la simplificación de los trámites administrativos para la obtención de una licencia. El desarrollo urbano es el proceso de transformar un pueblo o un terreno baldío en una ciudad mediante la implementación de medidas tales como obras de accesibilidad, suministro de agua y alcantarillado, distribución de energía y alumbrado público. (Enciso, 2019)

El marco normativo tenemos:

Base legal

- La Constitución Política del Perú

- En la actualidad, nuestra Constitución Política del Perú, en el artículo 2°, inciso 16, reconoce el derecho a la propiedad y a la herencia.

El Código Civil

Artículo N°2019, Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
2. Los contratos de opción.
3. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
6. Los contratos de arrendamiento.
7. Los embargos y demandas verosímilmente acreditados.
8. Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
9. Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

2.2.2.1. Dimensión crecimiento urbano

El concepto de crecimiento urbano sostenible se refiere a los patrones que muestran beneficios significativos en términos de accesibilidad a los servicios de la ciudad y las instalaciones financiadas por el estado (Martino, 2019). Sin embargo, la multitud de políticas y perspectivas en torno al crecimiento urbano sostenible durante la década de 1990 indica la existencia de interpretaciones divergentes en cuanto a la definición de "crecimiento urbano" y las estrategias empleadas para alcanzarlo.

2.2.2.1.1. Ubicación del Asentamiento humano

Se formó un grupo de hogares sin la documentación adecuada y no tienen acceso a servicios básicos como agua, drenaje, electricidad, vías públicas o pasarelas.

2.2.2.1.2. Uso actual del predio

Es aquella finalidad para la cual se utiliza el predio. Si el predio no está siendo utilizado actualmente, el uso de predio es aquella finalidad para la cual éste fue construido o dispuesto.

2.2.2.2. Dimensión desarrollo urbano

La progresión de la Planificación Urbana al Desarrollo Urbano Sostenible es ampliamente considerada como un proceso transformador que produce cambios positivos en los aspectos físicos, económicos y sociales de los centros urbanos. Mejorar la experiencia humana, tanto política como culturalmente, para elevar el nivel de vida general. (Castillo, 2021)

2.2.2.2.1. Secciones de vías

Representación gráfica de una vía, ilustra sus diversos elementos estructurales perpendiculares a su eje. Estos incluyen andenes, caminos para bicicletas o bicicletas, divisores, espacios verdes y otros componentes,

2.2.2.2.2. Áreas de aporte

En el curso del desarrollo urbano, los propietarios rurales pueden ceder un área de tierra para dedicarla a la recreación y los servicios públicos. Esta tierra designada debe estar registrada a nombre de la institución beneficiaria y se otorga de forma gratuita,

2.3. Definición de términos básicos

- **Áreas del lote del proyecto:** Es un área individual que junto a otros lotes forman una manzana que a su vez está inmersa y es parte íntegra dentro de una Habilitación Urbana. Un área de proyecto definida como producto, de un Plan de Desarrollo Urbano.
- **Compra Venta por Acciones y Derechos:** El artículo 949 del Código Civil peruano define el acto de compra y venta de derechos como un acuerdo contractual entre dos partes. En esta transacción, una parte cede la propiedad de una cosa o derecho a otra a cambio de una suma monetaria. Cuando se trata de la venta de acciones y derechos, se trata de la transferencia de la propiedad o posesión de una parte de un bien inmueble, como una parte proporcional de un edificio o terreno.
- **Eriazos:** La frase "tierra baldía" se refiere a la tierra que permanece desocupada, sin reclamar o sin utilizar. El Ministerio de Agricultura y Riego de Perú ha precisado que dichas tierras se caracterizan por su falta de cultivo o aprovechamiento económico. Según El Peruano (2016)
- **Habilitación Urbana:** La Ley de Autorización Urbanística 29090 ofrece una definición de autorización urbanística, que comprende el proceso de convertir

terrenos rústicos o urbanos en lotes urbanos apropiados mediante la ejecución de obras de infraestructura fundamental y la obtención de las autorizaciones correspondientes.

- **Habilitar:** De acuerdo con la Ley de Autorización Urbana 29090, una autorización se refiere al conjunto de medidas que se requieren para dotar de comodidades fundamentales a un terreno, y posibilitar el desarrollo de propiedades residenciales o emprendimientos comerciales.
- **Parámetros urbanísticos:** Contiene normas técnicas que determinan las características que debe tener un proyecto de edificación y que deben ser respetadas por quienes deseen acometer una nueva obra en un determinado solar o modificar una edificación existente.
- **Plan de Desarrollo Urbano:** De acuerdo con la Ley de Municipios 29972, el plan de desarrollo urbano sirve como una herramienta fundamental para la gestión y organización de los asentamientos humanos dentro de los límites municipales. Describe políticas, objetivos, estrategias, normas, planes, programas y proyectos que dictan el desarrollo urbano y rural. Adicionalmente, incluye reglamentos de zonificación y uso de suelo para el área.
- **Predio:** Una determinada superficie posee una característica inherente e inalterable. Esencialmente, esto implica que las propiedades comprenden parcelas o terrenos delimitados.
- **Registro de Propiedad Inmueble:** En Perú, el Registro de la Propiedad de SUNARP juega un papel vital en el mantenimiento del registro de bienes inmuebles. Su sitio web establece que el registro es responsable de documentar y difundir los detalles de las transacciones y acuerdos relacionados con el dominio, la posesión, el usufructo, la hipoteca, la anticresis y todos los demás derechos reales relevantes relacionados con los bienes inmuebles.
- **Rural:** Cuando se habla de ubicaciones y terrenos fuera de las áreas urbanas, se usa comúnmente el término "rural". En Perú, la Ley No. 30230 de 2014 tiene como objetivo fomentar la inversión pública y privada, describiendo específicamente el territorio rural como "espacio no urbano" que incluye tanto las tierras rurales como las localidades rurales. Según El Peruano (2016)

- **Rústico:** "Tierra rústica" es un término comúnmente utilizado en el ámbito de la propiedad de la tierra, y denota específicamente la tierra que no está designada para uso urbano y, por lo tanto, no puede ser utilizada para fines de construcción. La definición de "suelo rústico" que establece la Ley N° 30638 de 2017 de Perú es amplia, y establece que se considera "rústico" todo terreno que no cuente con autorización urbanística o no se encuentre en proceso de aprobación.
- **Saneamiento Físico Legal:** La "Guía para la Titulación de Propiedades Rurales" publicada por el Ministerio de Agricultura define el saneamiento físico legal como el proceso que verifica y confirma el estado legal y físico de una propiedad. También implica la regularización de la propiedad o posesión de la misma.
- **Urbano:** La tierra urbana se refiere a la propiedad designada para el desarrollo urbano, como la construcción de edificios, caminos y espacios públicos. En Perú, la Ley N° 29090 de 2007 establece las normas para la autorización y construcción urbanística, definiendo suelo urbano como aquel que ha recibido la autorización del órgano rector correspondiente. Según El Peruano (2016)

CAPÍTULO III METODOLOGÍA

3.1. Tipo de investigación

El tipo de investigación es básico o pura, este tipo de estudio según la Universidad Panamericana (2020) indica que la investigación, también conocida como investigación teórica o dogmática, se distingue por basarse en un marco teórico y permanecer dentro de él. Su objetivo principal es crear nuevas teorías o modificar las existentes, con el fin de aumentar el conocimiento científico o filosófico, sin ponerlas a prueba en ningún aspecto práctico.

3.2. Diseño de investigación

Diseño de investigación:

Al ser una investigación cualitativa, de estudio de caso el diseño es considerado ya que aborda desde lo observacional debido a que el rol de investigador no ha influenciado sobre el comportamiento de las variables, sino que se limita solamente a describir el comportamiento de estas variables en el estudio. Este estudio tendrá un diseño no experimental, transversal debido a que los datos a considerar pertenecerán a un espacio de tiempo específico por lo que su fin será realizar la descripción de cada variable, analizando cómo es que influyen entre sí dentro de dicho tiempo. De este tipo de diseño, Mayta y Salazar (2018) indican que se caracteriza por realizar un análisis deliberado de las variables sin manipularlas, siendo que no se realizan modificaciones de forma intencional en estas y solo son observados los fenómenos en su contexto habitual.

Nivel de investigación:

El propósito de este esfuerzo en particular es proporcionar elementos teóricos que se suman al conocimiento científico sin ninguna intención de corroboración directa en un campo específico de aplicación. El objetivo es describir la realidad tal como aparece en el espacio-tiempo y ofrecer respuestas a preguntas relacionadas.

Asimismo, la investigación se llevará a cabo en el nivel descriptivo, que se definirá como la investigación realizada cuando todos los componentes principales de la realidad necesiten ser descritos. (Guevara et al, 2020)

Este estudio tendrá un enfoque cualitativo, su nivel de comprensión epistemológica de la investigación es mínima, ya que los conocimientos demostrados dificultaron apreciar las características diferenciales de cada enfoque (Roselva, Ninoska, & Fusil, 2020)

3.3. Escenario de investigación

El área de estudio, situada dentro de la Zona de Características Especiales ZCE-05 Irrigación Copare, según el Plan de Desarrollo Urbano 2015-2025 de la Ciudad de Tacna (aprobado mediante la Ordenanza Municipal N° 019-2015-MPT), presenta una serie de particularidades que requieren una atención detallada. Se caracteriza por su dedicación histórica a actividades agropecuarias, siendo parte esencial de la economía local y contribuyendo a la identidad de la región.

Sin embargo, la actualidad presenta un panorama de cambio significativo. La creciente presión inmobiliaria se manifiesta a través de diversas prácticas, tales como la subdivisión de terrenos, conversión del terreno de uso rural a urbano mediante la Tabla de compra por acciones y derechos, compra de terreno de venta a futuro, compra venta de terreno sin habilitación urbana, entre otras modalidades, así como cambios en la zonificación original y otros procesos relacionados. Estos cambios están afectando áreas de relevancia agropecuaria, lo que plantea la preocupante tendencia de que la actividad agrícola esté cediendo espacio a usos urbanos que carecen de una planificación adecuada.

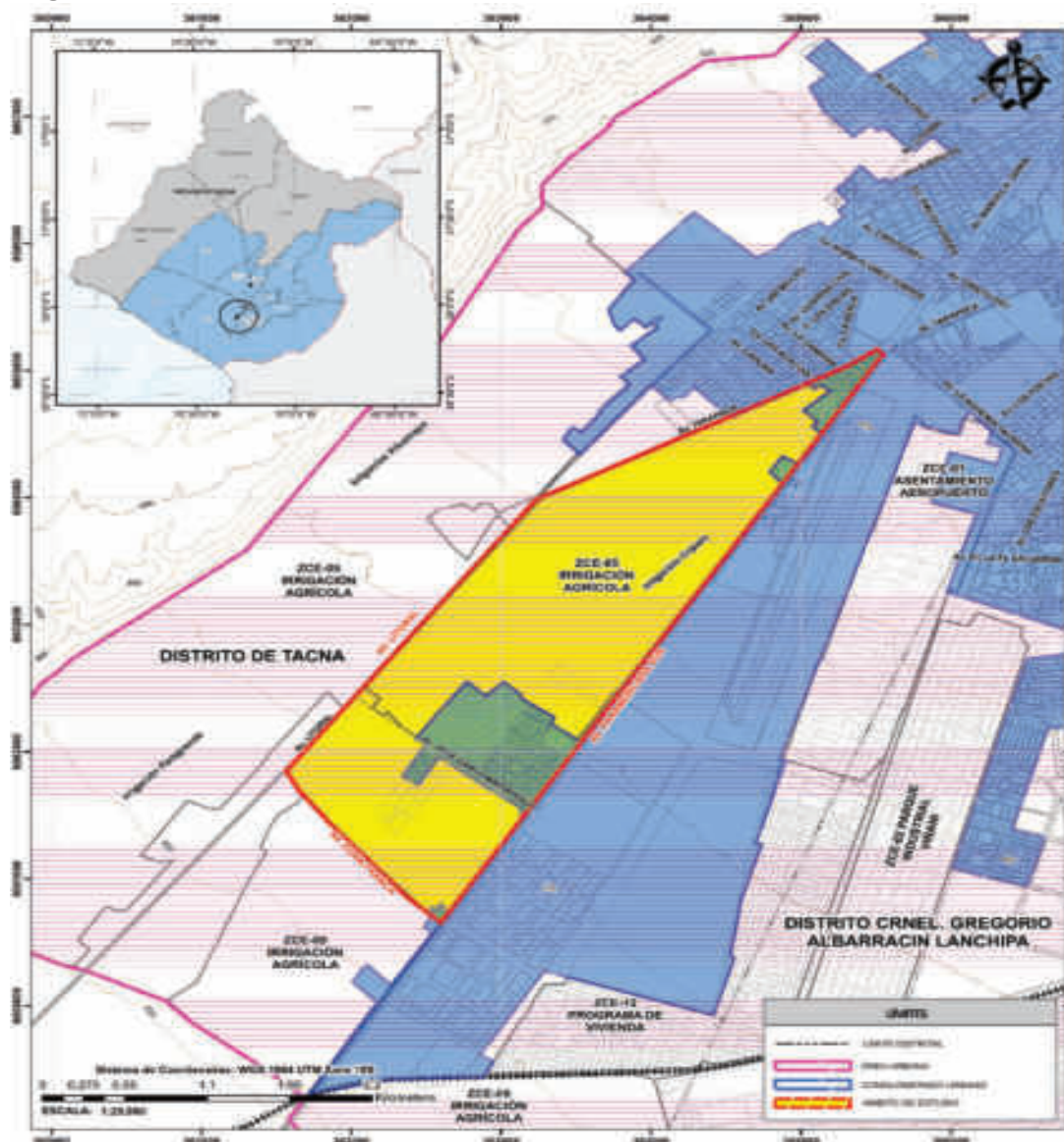
Particularmente llamativa es la dinámica en las áreas agrícolas donde inversores privados están incursionando. Adquieren terrenos a valores que suelen estar por debajo de los precios comerciales urbanos, basándose en la proximidad a zonas residenciales ya consolidadas. Estos inversores tienen la intención de desarrollar programas habitacionales o proyectos de urbanización. Sin embargo, hasta el momento, muchos de estos proyectos no han logrado su plena consolidación. Esto, a su vez, impide la inscripción y la independización de los lotes que, si bien han sido destinados a fines urbanos, aún no se han materializado en la realidad.

La problemática planteada destaca la importancia de abordar este desarrollo inmobiliario de manera coherente y planificada. Es imperativo considerar la necesidad de equilibrar el crecimiento urbano con la preservación de las actividades agropecuarias tradicionales. La planificación adecuada se convierte en un elemento crucial para garantizar que los cambios en la zonificación y el desarrollo urbano no comprometan la identidad agrícola y el sustento de la comunidad local.

El estudio de esta área de características especiales, Irrigación Copare, se convierte en una tarea esencial para comprender a fondo los desafíos, las oportunidades y los posibles escenarios futuros. Esto, a su vez, proporcionará una base sólida para la toma de decisiones informadas que consideren tanto los intereses

inmobiliarios como la importancia de conservar la actividad agrícola y su impacto en la economía, la cultura y el medio ambiente local.

Figura 1 *Ámbito de estudio*



Nota. Elaboración propia.

3.4. Población y Muestra

Población

De la población, Condori (2020) indica que esta se integra por una serie de elementos, individuos, objetos o documentos que forman parte de un suceso o evento delimitado para ser analizado como parte del problema objeto de estudio. Asimismo, agrega que esta puede ser delimitada de manera clara en base a las características

que comparten, como el espacio y tiempo, de acuerdo a lo mencionado la unidad de estudio la compone los habitantes del Sector Copare.

Muestra

De la muestra, Condori (2020) indica que esta se compone por una porción de la población, siendo definido como un subgrupo de esta. Debido a lo mencionado, añade que es necesario que primero se delimite las características de la población, ya que la muestra se selecciona, tomando en cuenta que se reflejen en este subgrupo. Para la muestra de la entrevista se considera a los informantes siendo un total de 100 propietarios, y los expertos se entrevistó a un total de 15, el reclutamiento de los informantes se realizó mediante los siguientes criterios de inclusión:

3.5. Técnicas de Trabajo de Campo

Se utilizaron las técnicas de observación no participativa y entrevista.

- a) Observación no participativa: permitirá recoger información del exterior sin interferir en absoluto con los grupos sociales, hechos o fenómenos que se investigan. Los investigadores se hacen a un lado, el fenómeno estudiado, como un espectador pasivo, limitado a registrar la información que se le presenta, sin interacción ni participación. evitar la relación directa con los fenómenos. (González, Vázquez, & Ramos, 2021)
- b) Entrevista semiestructurada: permiten un mayor grado de flexibilidad que las preguntas estructuradas porque se basan en preguntas planificadas que se pueden ajustar a la medida del entrevistado. Tiene la ventaja de adecuar el tema, motivar con gran posibilidad al interlocutor, aclarar terminología, identificar ambigüedades y reducir formalismos. (Mata, 2020).

3.6. Técnicas de Instrumentos de recolección de datos

3.6.1. Instrumentos

Como instrumento para recolectar información se hará uso de ambos alcances.

- a) Ficha de observación: tiene por finalidad, medir, analizar o evaluar el objetivo; es decir, obtener información de dicho objeto. Se puede aplicar para medir situaciones extrínsecas e intrínsecas de las personas; actividades, emociones, se incluirán planos e imágenes que incluya notas de mayor información.

- b) Guía de entrevista: La técnica de la entrevista semiestructura, mediante el muestreo intencional con el fin de, la entrevista consta de temas principales relacionados con las variables saneamiento físico legal y la habilitación de predios rústicos a urbanos, ya que es un instrumento compuesto por 33 preguntas de naturaleza abierta, con la finalidad de recabar información más profunda y detallada.

3.6.2. Ficha de observación

En esta etapa se realizó el levantamiento de datos en campo, para aplicar en el sector de estudio. El desarrollo contempla, por lo tanto,

El análisis espacial se elabora con el uso de sistemas de información geográfica y análisis carto figura para resolver problemas complejos orientados a la ubicación, explorar y entender sus datos desde una perspectiva geográfica, determinar relaciones, detectar y cuantificar patrones, evaluar tendencias, y realizar predicciones y tomar decisiones. Para la investigación se utilizó imágenes satelitales para comprender mejor este análisis se acompaña de las observaciones realizadas con el registro foto figura.

Entre los meses de junio, julio y agosto se realizó las visitas de campo

3.6.3. Entrevista – Guía de entrevista semiestructurada

Las entrevistas se llevaron a cabo a través de un cuestionario, las mismas que fueron grabadas y con un promedio de duración de 30 minutos aproximadamente. La entrevista se realizó a 15 expertos a través de la técnica.

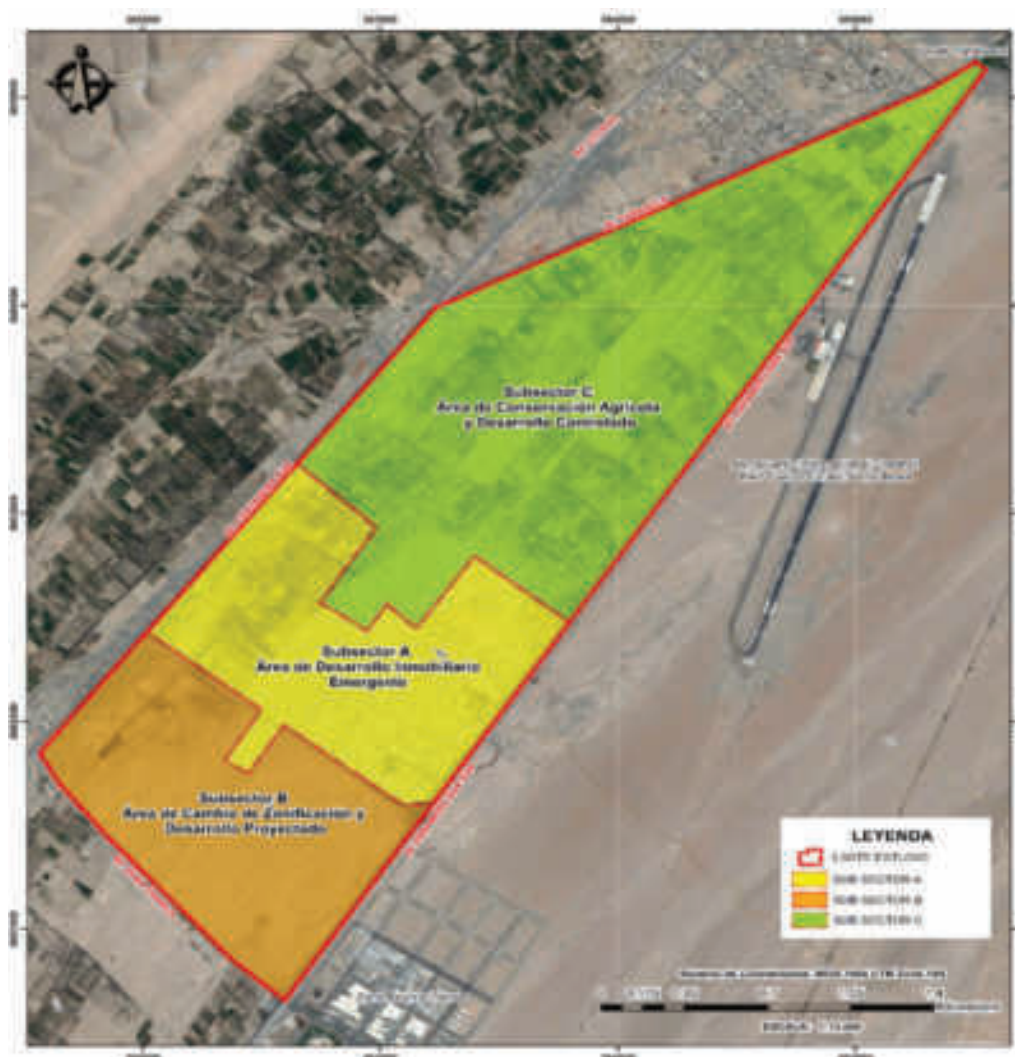
CAPÍTULO IV RESULTADOS

4.1. Descripción del trabajo de campo

4.1.1. Ámbito de estudio

Con el propósito de llevar a cabo un análisis más preciso y efectivo, se ha procedido a dividir el ámbito de estudio en tres subsectores distintos. Estos subsectores serán los focos principales de estudio en lo que respecta a la evolución de la mancha urbana, permitiendo un enfoque más detallado en cada área y facilitando la comprensión de los cambios en el desarrollo urbano a lo largo del tiempo. Cada subsector puede ser identificado por ciertos patrones de crecimiento urbano, presiones inmobiliarias y cambios en la utilización de terrenos agrícolas.

Figura 2 *Sub categorización*



Nota. Mapa adaptado del Google Earth elaboración propia

- a) **Subsector A - Área de Desarrollo Inmobiliario Emergente:** En esta área, se observa un desarrollo inmobiliario incipiente pero acelerado. La presión de inversores privados ha llevado a cambios significativos en la zonificación y en la utilización de terrenos agrícolas. La mancha urbana está experimentando un crecimiento rápido y transformaciones en la tenencia de la tierra. Este subsector requerirá un análisis detallado de la evolución de la mancha urbana en los últimos años, así como de las presiones inmobiliarias y su impacto en la actividad agrícola.
- b) **Subsector B - Área de Cambio de Zonificación y Desarrollo Proyectado:** Este subsector se caracteriza por cambios planificados en la zonificación que indican un interés en el desarrollo urbano a largo plazo. Aunque aún no se ha consolidado la transformación en desarrollo urbano, la inversión privada y la especulación inmobiliaria son notables. En este caso, el análisis se centrará en el seguimiento de la planificación de desarrollo y el impacto que los cambios en la zonificación han tenido hasta la fecha.
- c) **Subsector C - Área de Conservación Agrícola y Desarrollo Controlado:** Este subsector se ha mantenido en gran medida como un área agrícola, con un desarrollo urbano limitado y controlado. La conservación de la actividad agrícola es un objetivo clave en esta área, y cualquier desarrollo urbano debe ser llevado a cabo con cuidado para no comprometer la función agrícola predominante. Aquí, el análisis se enfocará en la protección y la planificación adecuada para la coexistencia de la actividad agrícola y el crecimiento urbano.

4.1.2. Evolución de la mancha urbana

La metodología para el estudio del Sector Irrigación Copare, que involucra el uso de imágenes satelitales, se lleva a cabo siguiendo un enfoque sistemático y detallado para comprender la evolución del uso del suelo, el crecimiento urbano y otros aspectos clave en la zona de estudio.

- a) **Recopilación de Datos:** - Obtener imágenes satelitales de diferentes años que abarquen el período desde el año 2003 hasta la fecha actual. Estas imágenes proporcionarán información visual clave para el análisis.
- b) **Procesamiento de Imágenes:** - Realizar el procesamiento de las imágenes satelitales para mejorar su calidad y reducir el ruido. Esto puede incluir correcciones atmosféricas, calibración radiométrica y corrección geométrica.

- c) **Delimitación de Áreas de Interés:** - Identificar y delimitar los subsectores previamente establecidos en el área de estudio utilizando herramientas de software GIS. Esto permitirá un enfoque detallado en áreas específicas.
- d) **Análisis Visual y Comparativo:** - Realizar análisis visual y comparativo de las imágenes satelitales de diferentes años para detectar cambios en el uso del suelo, expansión urbana y otras transformaciones.
- e) **Detección de Cambios y Clasificación de Uso del Suelo:** - Utilizar técnicas de detección de cambios para identificar y cuantificar áreas que han experimentado transformaciones en el uso del suelo. Realizar una clasificación supervisada o no supervisada para categorizar el uso del suelo en diferentes clases (agrícola, urbano, etc.).
- f) **Generación de Mapas Temáticos:** - Crear mapas temáticos que muestren la distribución del uso del suelo en diferentes períodos. Estos mapas ayudarán a visualizar la evolución del área de estudio.
- g) **Análisis de Expansión Urbana:** - Evaluar la expansión urbana a lo largo de los años en cada subsector. Medir la cantidad de áreas agrícolas que se han convertido en urbanas.
- h) **Interpretación de Resultados:** - Analizar e interpretar los resultados obtenidos de los mapas temáticos y el análisis de expansión urbana. Identificar patrones de crecimiento, áreas de mayor transformación y posibles impactos en la actividad agrícola.

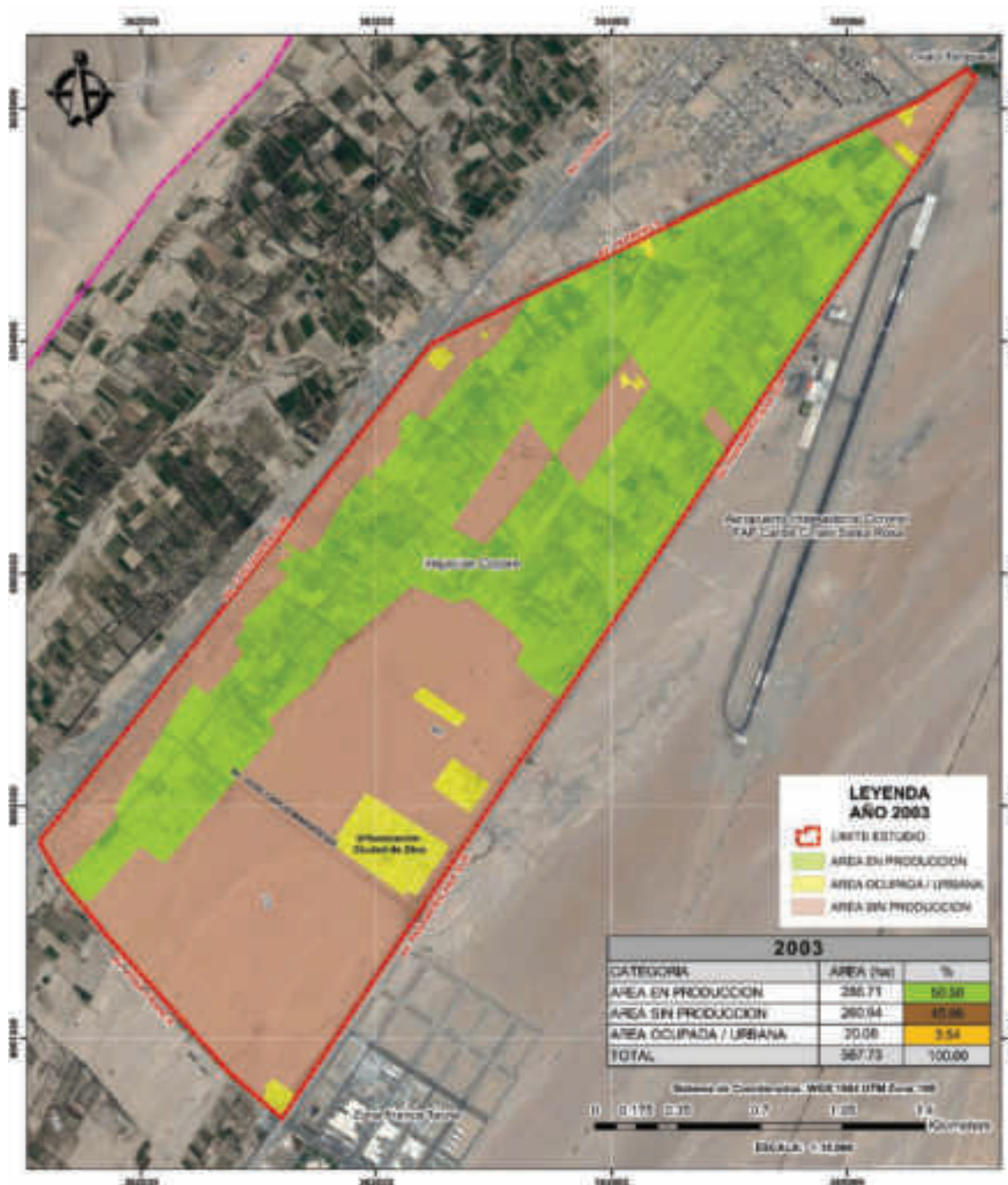
4.1.2 Resultado de evoluciones de Sector de Irrigación Copare:

4.1.2.1. Año 2003:

- **Categoría: Área en Producción (ha): 286.71 (50.50%):** Este segmento abarca aproximadamente la mitad del área total del estudio, con una extensión de 286.71 hectáreas. Estas tierras están siendo utilizadas para actividades de producción agrícola y/o agropecuaria en ese momento. Puede incluir cultivos, pastizales u otras actividades relacionadas con la agricultura.
- **Categoría: Área sin Producción (ha): 260.94 (45.96%):** Esta categoría representa un porcentaje considerable del territorio, con un total de 260.94 hectáreas. Estas tierras no se utilizan para actividades de producción en ese momento. Esto podría deberse a diversas razones, como terrenos en barbecho, áreas no cultivables o en proceso de conversión a otros usos.
- **Categoría: Área Ocupada / Urbana (ha): 20.08 (3.54%):** Esta porción, que abarca 20.08 hectáreas, muestra la proporción de la superficie que ha sido

urbanizada o utilizada con fines urbanos en ese año. Esto podría incluir viviendas, infraestructura urbana y otras construcciones. Esta cifra representa un porcentaje relativamente bajo del área total, lo que indica que gran parte del territorio aún conserva su uso agrícola y rural.

Figura 3 *Uso de suelo – Año 2003*



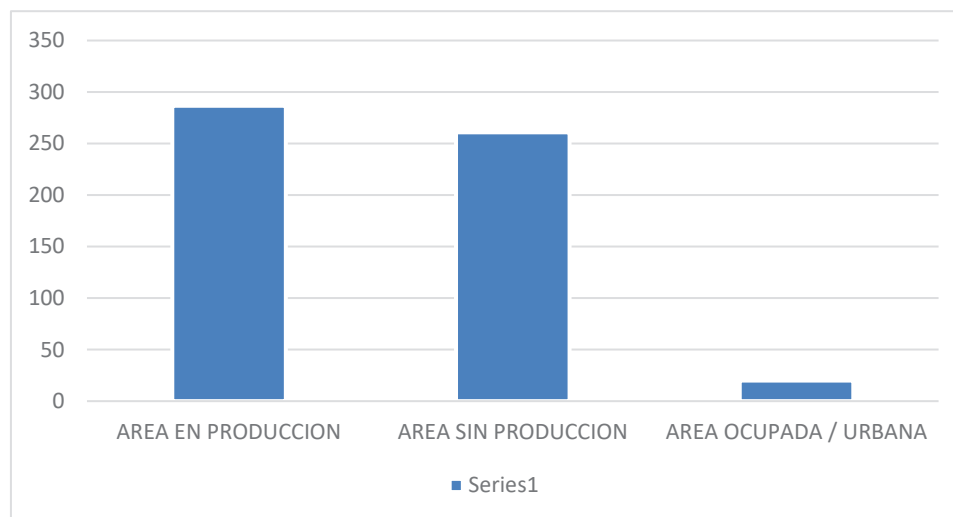
Nota. Mapa adaptado del Google Earth, elaboración propia

Total, del Área (ha): 567.73 (100.00%) Esta cifra resume la extensión total del área de estudio, que en este caso es de 567.73 hectáreas. Es la suma de las tres categorías mencionadas anteriormente.

En resumen, en el año 2003, el área de estudio se distribuye de la siguiente manera:

- Alrededor del 50.50% se dedica a actividades agrícolas y agropecuarias.
- Un 45.96% está sin producción, lo que podría sugerir una variedad de condiciones de uso de la tierra que no involucran producción activa en ese momento.
- Un 3.54% está urbanizado u ocupado con fines urbanos, lo que indica un crecimiento urbano incipiente. Se observa como único asentamiento urbano, la Urbanización Ciudad de Dios.

Figura 4 Área de estudio

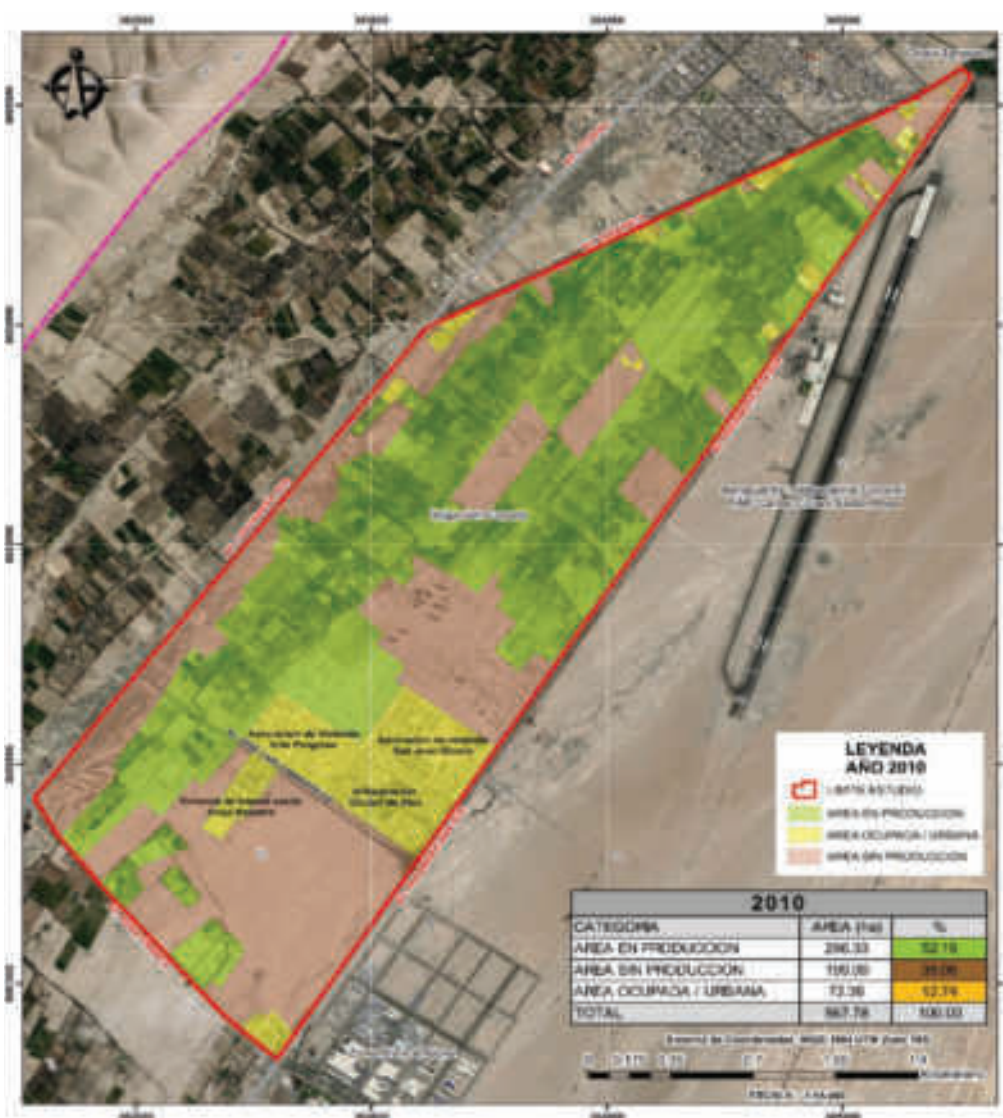


Nota. Resultados de ficha de campo.

4.1.2.2. Año 2010:

- **Categoría: Área en Producción (ha): 296.33 (52.19%):** En este año, alrededor del 52.19% del área total del estudio, equivalente a 296.33 hectáreas, continúa siendo utilizada para actividades agrícolas y agropecuarias. Estas tierras se destinan a cultivos, pastizales u otras actividades relacionadas con la producción agrícola.
- **Categoría: Área sin Producción (ha): 199.09 (35.06%)** Esta categoría abarca un porcentaje significativo del territorio, representando un 35.06% del área total, que equivale a 199.09 hectáreas. Estas tierras no se utilizan para actividades de producción en ese momento y pueden estar en diversos estados, como en barbecho o no destinadas a la producción agrícola.
- **Categoría: Área Ocupada / Urbana (ha): 72.36 (12.74%)** Un 12.74% del área total, que equivale a 72.36 hectáreas, ha sido urbanizado u ocupado con fines urbanos en el año 2010. Esto indica un aumento en la proporción de terreno que se ha destinado a usos urbanos en comparación con el año 2003.

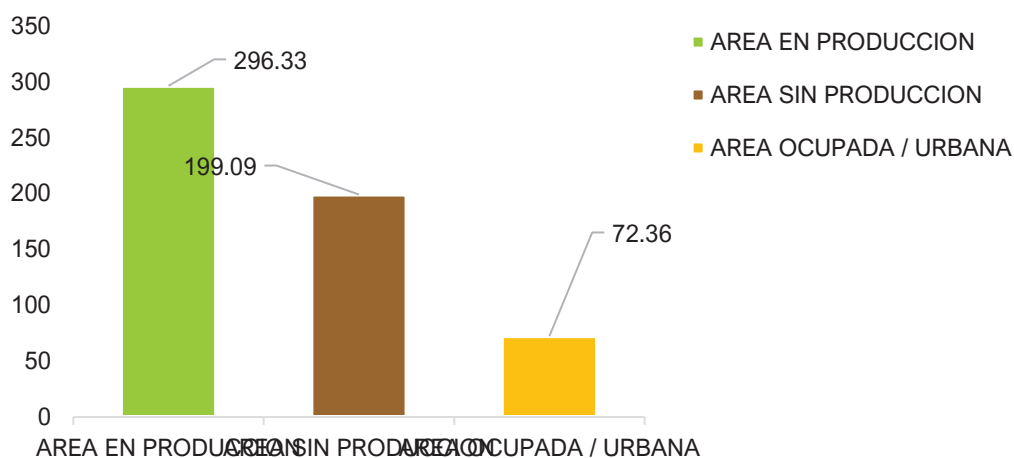
Figura 5 Uso de suelo – 2010



Nota. Mapa adaptado del Google Earth, elaboración propia

En resumen, en el año 2010:

- La proporción de área en producción agrícola se mantiene relativamente similar al año 2003, alrededor del 52.19%.
- El área sin producción ha disminuido al 35.06% del territorio total.
- La proporción de área ocupada con fines urbanos ha aumentado a un 12.74%, lo que indica un mayor crecimiento urbano en comparación con el año 2003.

Figura 6 *Uso de suelo 2010*

Nota. Resultados de ficha de campo.

4.1.2.3. Año 2015:

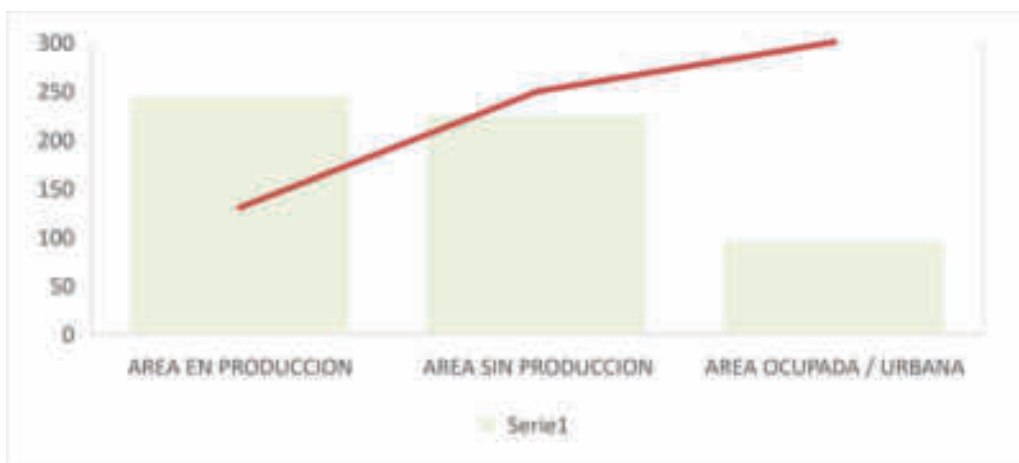
- **Categoría: Área en Producción (ha): 245.25 (43.19%)** En el año 2015, aproximadamente el 43.19% del área total del estudio, equivalente a 245.25 hectáreas, todavía se dedica a actividades agrícolas y agropecuarias. Estas tierras siguen siendo utilizadas para cultivos, pastizales u otras actividades agrícolas.
- **Categoría: Área sin Producción (ha): 225.84 (39.78%)** La categoría de área sin producción abarca un 39.78% del territorio total, con una extensión de 225.84 hectáreas. Esto puede indicar diversas condiciones, como terrenos en barbecho o áreas no destinadas a la producción agrícola en ese momento.
- **Categoría: Área Ocupada / Urbana (ha): 96.69 (17.03%)** En 2015, un 17.03% del área total, equivalente a 96.69 hectáreas, se ha urbanizado u ocupado con fines urbanos. Esta cifra demuestra un aumento en la proporción de terrenos destinados a usos urbanos en comparación con los años anteriores.

En resumen, en el año 2015:

- La proporción de área en producción agrícola ha disminuido alrededor del 43.19% en comparación con años anteriores.
- El área sin producción agrícola ha aumentado al 39.78% del territorio total.

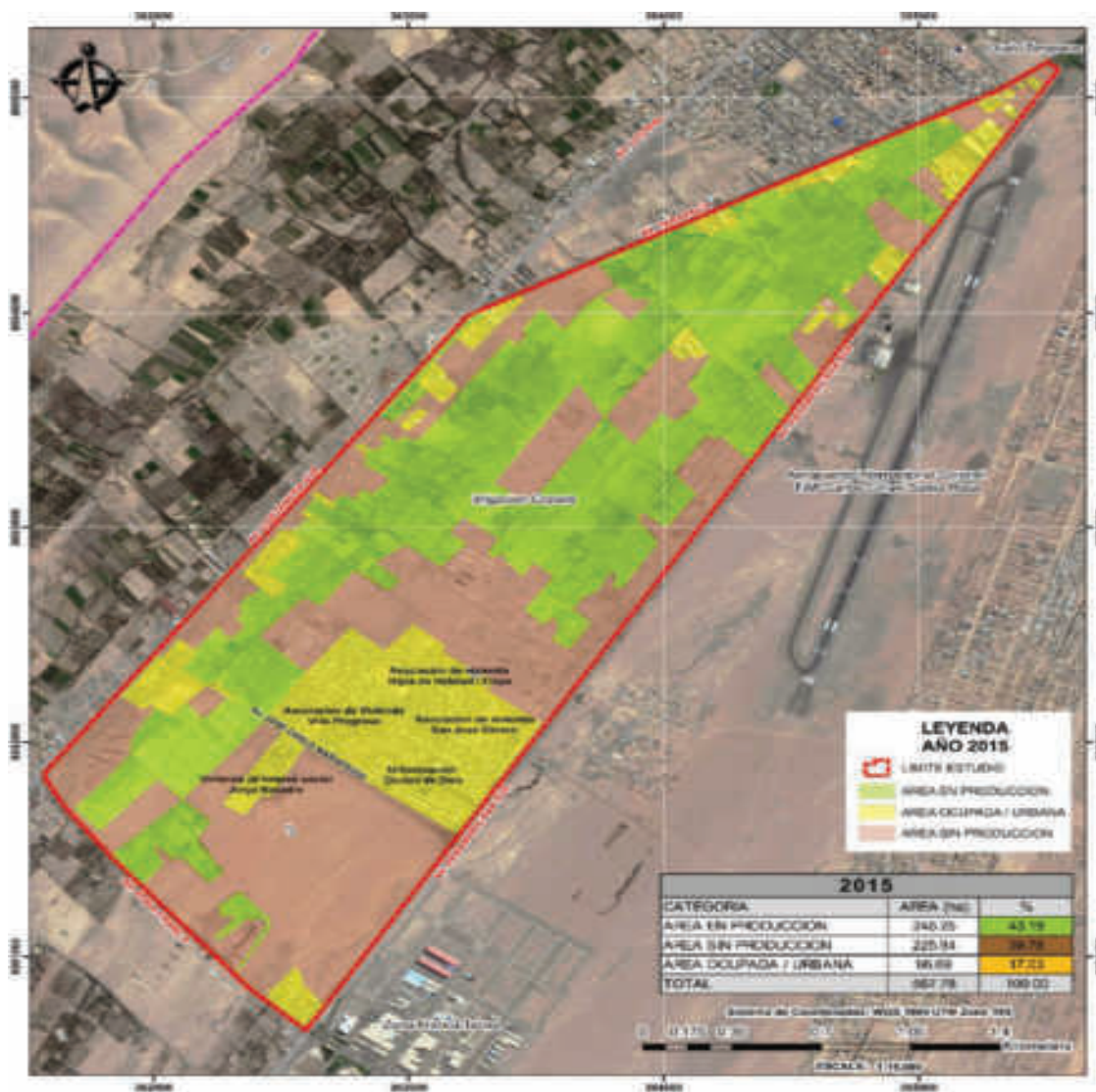
La proporción de área ocupada con fines urbanos ha aumentado a un 17.03%, lo que indica un crecimiento continuo de áreas urbanas en comparación con años anteriores

Figura 7 Uso de suelo 2015



Nota. Resultados de ficha de campo.

Figura 8 Uso de suelo - Año 2015



Nota. Mapa adaptado del Google Earth, elaboración propia

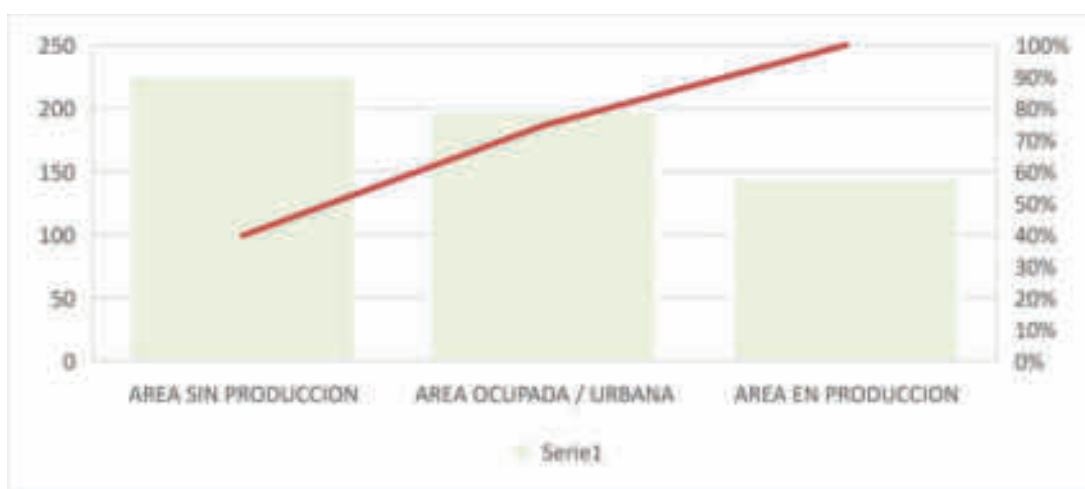
4.1.2.4. Año 2023

- **Categoría: Área en Producción (ha): 144.44 (25.44%)** En el año 2023, alrededor del 25.44% del área total del estudio, que equivale a 144.44 hectáreas, se destina a actividades agrícolas y agropecuarias. Estas tierras continúan siendo utilizadas para cultivos, pastizales u otras actividades agrícolas.
- **Categoría: Área sin Producción (ha): 225.26 (39.67%)** La categoría de área sin producción abarca un 39.67% del territorio total, con una extensión de 225.26 hectáreas. Esto puede sugerir diversas condiciones, como terrenos en barbecho o áreas no destinadas a la producción agrícola en este momento.
- **Categoría: Área Ocupada / Urbana (ha): 198.15 (34.89%)** En 2023, un 34.89% del área total, equivalente a 198.15 hectáreas, se ha urbanizado u ocupado con fines urbanos. Esto indica una proporción significativa de terrenos destinados a usos urbanos en el área de estudio.

En resumen, en el año 2023:

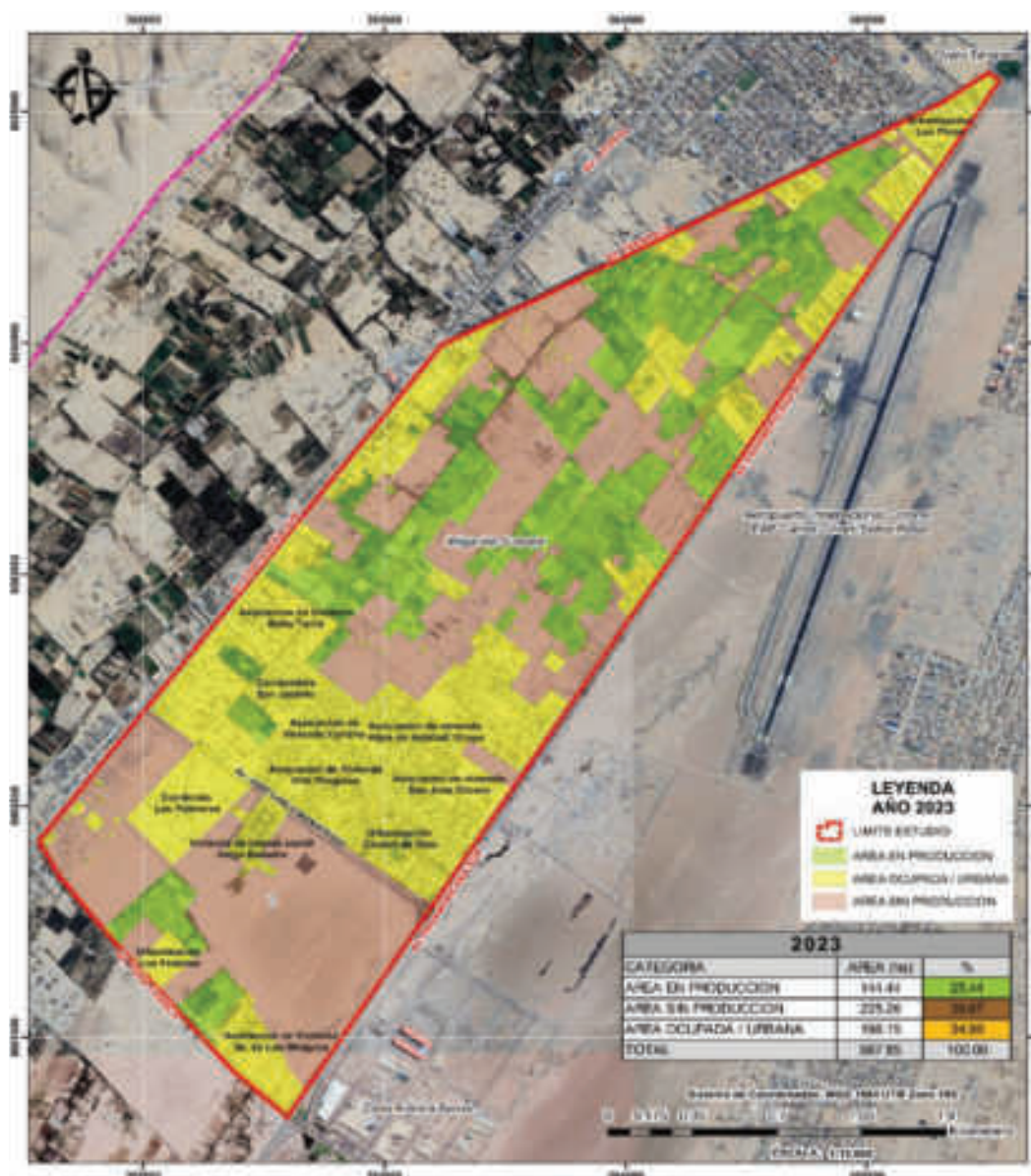
- La proporción de área en producción agrícola ha disminuido alrededor del 25.44% en comparación con años anteriores.
- El área sin producción agrícola ha mantenido una proporción similar al año 2015, representando un 39.67% del territorio total.
- La proporción de área ocupada con fines urbanos ha aumentado a un 34.89%, lo que indica un crecimiento urbano continuo y significativo en comparación con años anteriores.

Figura 9 *Uso de suelo 2023*



Nota. Resultados de ficha de campo.

Figura 10 Uso de suelo – Año 2023



Nota. Mapa adaptado del Google Earth, elaboración propia

4.1.3 Resultado de Análisis de Expansión Urbana por Sub Sector:

Subsector A - Área de Desarrollo Inmobiliario Emergente:

- Tendencia en Área en Producción: Disminución constante a lo largo de los años, reflejando la rápida conversión de tierras agrícolas en áreas urbanas.
- Tendencia en Área sin Producción: Estabilidad en términos generales, con una ligera disminución en los últimos años.
- Tendencia en Área Ocupada / Urbana: Crecimiento exponencial, evidenciando un fuerte desarrollo urbano y la expansión de áreas urbanas emergentes.

Subsector B - Área de Cambio de Zonificación y Desarrollo Proyectado:

- Tendencia en Área en Producción: Continúa experimentando una reducción gradual, aunque se espera que sea más planificada debido al estado preliminar de las habilitaciones urbanas.
- Tendencia en Área sin Producción: Estabilidad, con fluctuaciones menores, posiblemente debido al proceso de cambio de zonificación y planificación en curso.
- Tendencia en Área Ocupada / Urbana: Crecimiento constante, pero posiblemente a un ritmo más lento en comparación con el Subsector A, ya que las habilitaciones urbanas están en etapa preliminar, sin embargo, no se encuentran acorde a los parámetros establecidos para la zonificación que les corresponde.

Subsector C - Área de Conservación Agrícola y Desarrollo Controlado:

- Tendencia en Área en Producción: Disminución moderada, pero manteniendo una proporción mayor que en otros subsectores, debido a su enfoque en la conservación agrícola.
- Tendencia en Área sin Producción: Estabilidad, con variaciones menores a lo largo del tiempo.
- Tendencia en Área Ocupada / Urbana: Crecimiento gradual, indicando un desarrollo urbano más controlado y equilibrado, enfocado en la conservación agrícola.

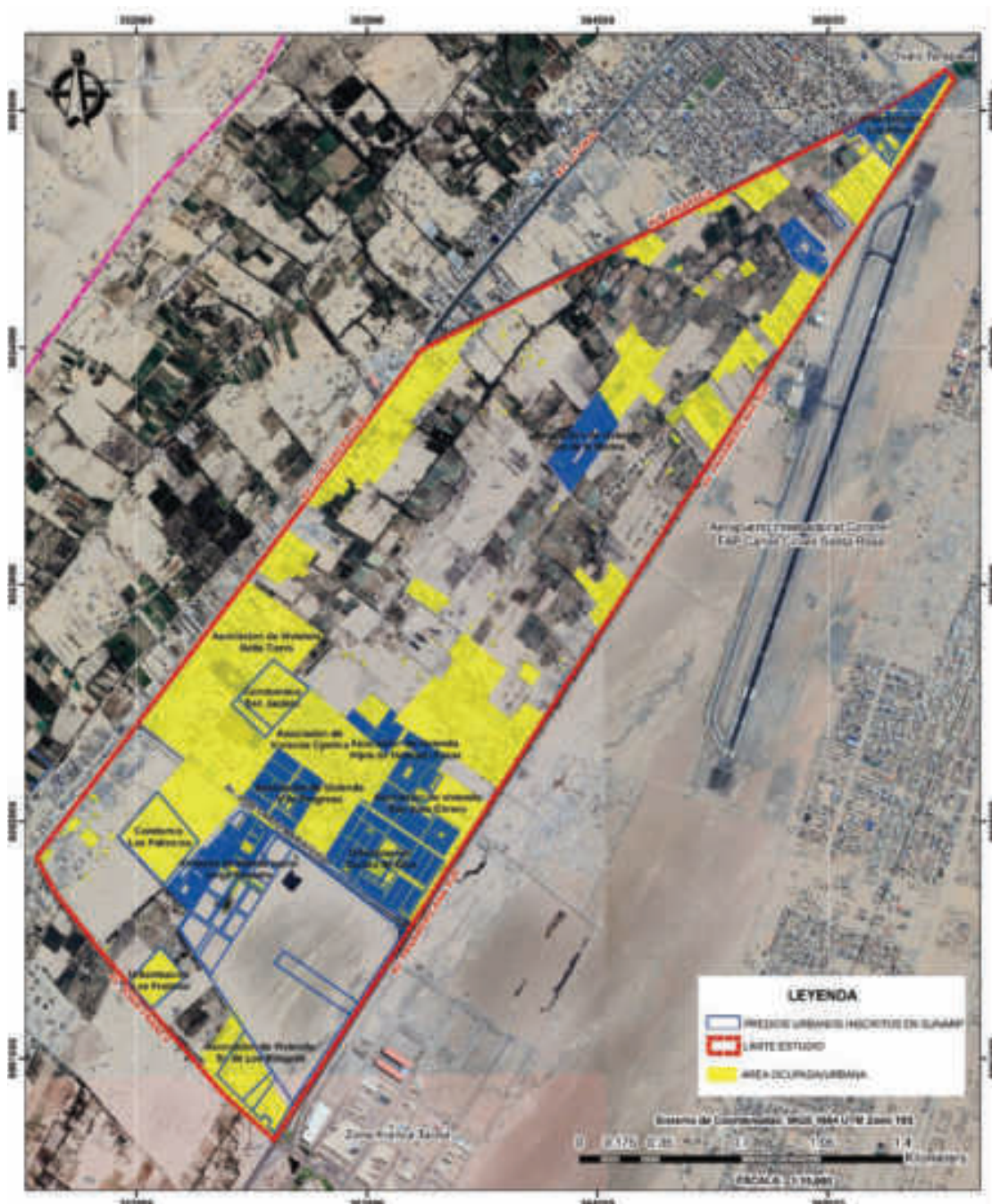
En algunas zonas urbanas del sector Irrigación Copare, se presenta una situación en la que los predios son transferidos por acciones y derechos, lo que significa que se negocian partes de la propiedad sin que se realice una transferencia formal de título.

Estos predios pueden encontrarse en zonas con características urbanas, pero donde no se ha llevado a cabo el proceso de habilitación urbana adecuado. Esto implica que estos terrenos carecen de la infraestructura y el acceso a servicios básicos necesarios para un desarrollo urbano adecuado.

En el marco de esta situación particular, se ha diseñado un mapa temático con el objetivo primordial de establecer una comparación visual entre el estado registral de los terrenos en la zona de Irrigación Copare y la manera en que son utilizados, así como su acceso a servicios esenciales. La trascendencia de este análisis se intensifica al tener en cuenta que, en aras de llevar a cabo la inscripción de la

independización de habilitaciones urbanas, es imperativo atravesar un proceso de recepción de obras, el cual recae en la responsabilidad de la municipalidad y las entidades prestadoras de servicios.

Figura 11 Predios Urbanos inscritos en Sunarp



Nota. Adaptado Mapa Google Earth y Certificado de Búsqueda Catastra, elaboración propia

El mapa temático revela una circunstancia de suma importancia: se destaca con claridad que menos del 50% del área actualmente ocupada por actividades urbanas ha sido inscrita de manera formal en SUNARP. Esta discrepancia no solo crea un desequilibrio en la relación entre la ocupación real y los registros legales, sino que

también tiene ramificaciones significativas en el desarrollo urbano ordenado en la zona de Irrigación Copare.

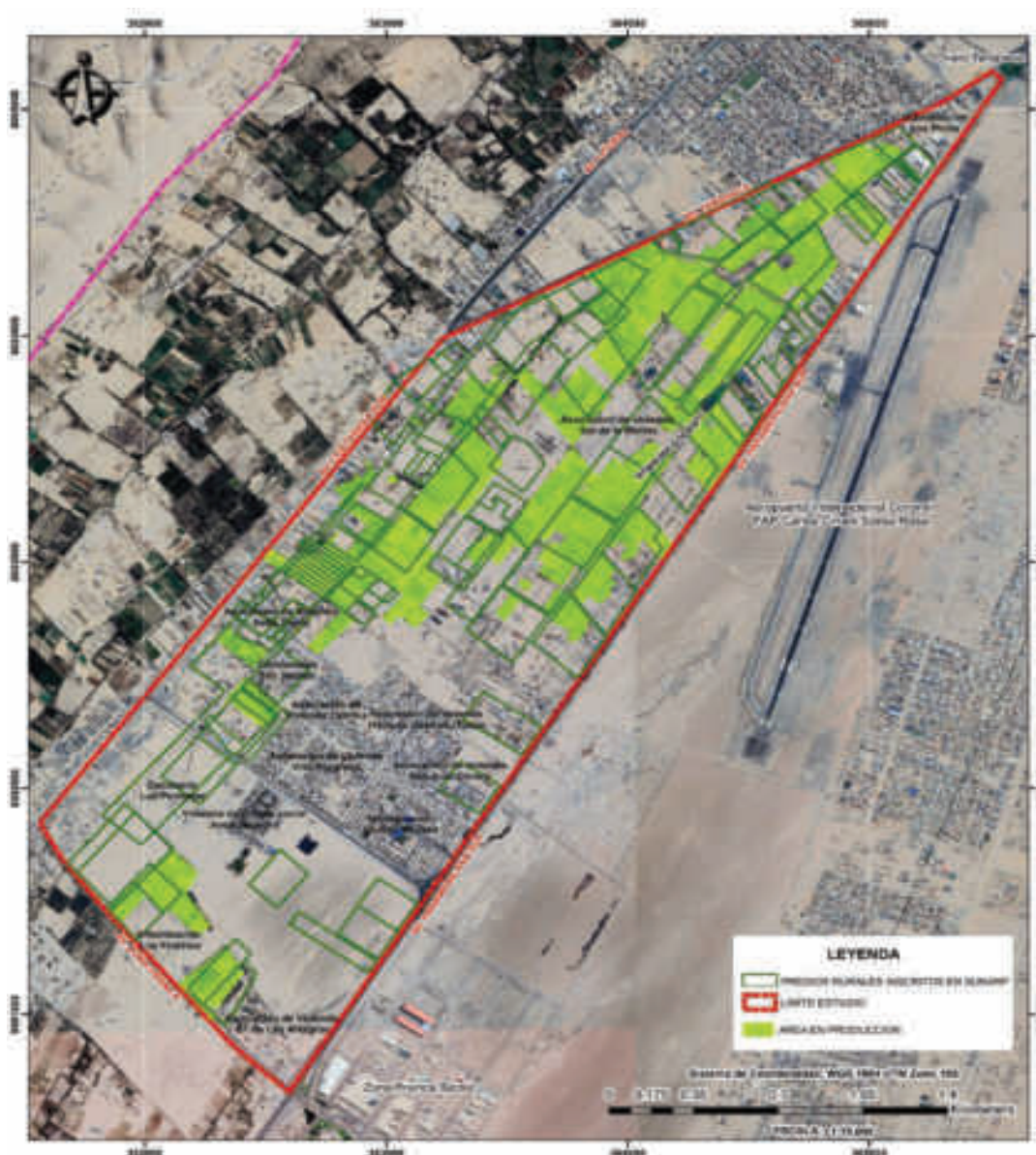
Una de las repercusiones más notables se manifiesta en la ausencia de la intervención profesional necesaria en la concepción de los planteamientos de lotización de las asociaciones que operan en la zona. La falta de registros formales limita la capacidad de los profesionales urbanistas y planificadores para dirigir y regular el proceso de lotización de manera coherente y sostenible. Esto puede dar lugar a un desarrollo fragmentado y desorganizado, donde las asociaciones involucradas operan con criterios propios, sin una visión global y coordinada del crecimiento urbano.

La carencia de registros adecuados también incide en la falta de planificación de infraestructuras y servicios. La falta de claridad en la ocupación y el uso de terrenos dificulta la identificación de áreas prioritarias para la inversión en servicios esenciales como agua potable, electricidad y saneamiento. Además, puede llevar a la sobreutilización de ciertas áreas y la subutilización de otras, lo que compromete la eficiencia y la sostenibilidad del desarrollo urbano. La regularización de los registros se convierte en un componente crucial para superar estos desafíos. Al alinear la ocupación real con los registros legales, se facilita la planificación integral del desarrollo urbano. La intervención de profesionales en la lotización y la zonificación permitirá un crecimiento más armonioso, la adecuada distribución de servicios y la promoción de un entorno urbano equitativo y ordenado.

Adicionalmente, se ha elaborado un mapa temático para entender la situación de los predios inscritos como rurales en SUNARP en comparación con los predios que están en producción actualmente. Este análisis resalta que el Registro de predios refleja una cantidad considerablemente mayor de terrenos clasificados como rurales en contraposición con la realidad que se observa en el ámbito de estudio, esto debido a la dinámica cambiante de la zona y la creciente urbanización que ha modificado el uso de la tierra en este sector.

A pesar de que en los registros de la SUNARP se encuentra inscrita una cantidad considerable de predios bajo la clasificación de rurales, la realidad en el terreno presenta un panorama completamente distinto. Se destaca que muchos de estos terrenos no están destinados a actividades agrícolas, como sugiere su categorización, sino que, en contraste, han experimentado una transformación en su uso, pasando a ser áreas residenciales.

Figura 12 Predios Rurales inscritos en Sunarp



Nota. Adaptado Mapa Google Earth y Certificado de Búsqueda Catastra, elaboración propia

4.1.4 Resultado de Análisis de los asentamientos / urbanizaciones encontradas en el ámbito de estudio por sector:

El análisis de los asentamientos y urbanizaciones encontrados en el ámbito de estudio por sector arroja una visión detallada de la dinámica urbana en la zona de Irrigación Copare.

Sector A - Área de Desarrollo Inmobiliario Emergente:

En este sector, se han identificado asentamientos y urbanizaciones que están experimentando un crecimiento acelerado en términos de infraestructura y desarrollo

urbano. Estos espacios muestran una tendencia hacia la consolidación de servicios básicos y equipamientos comunitarios. Sin embargo, se ha notado que la categorización registral en algunos casos no se corresponde con la función real de las propiedades. Muchas de estas áreas, a pesar de su crecimiento, permanecen registradas como predios rurales en SUNARP. Este fenómeno puede generar incertidumbre y dificultades en términos de acceso a servicios y planificación adecuada. Las asociaciones o urbanizaciones encontradas en este sub sector son los siguientes:

Tabla 1 Sector A: Asentamientos y urbanizaciones del sector

N°	Asentamientos y urbanizaciones	Fotografía
1	<p>Vivienda de Interés Social Jorge Basadre: Se trata de una urbanización cuyos módulos cuentan con un área aprox. de 41.20 m² y cuenta con un frente de 3.20 ml. Cuentan con servicios básicos (agua, desagüe, luz, alumbrado público), pistas, veredas, espacios destinados a recreación y estacionamientos.</p>	
2	<p>Asociación de Vivienda Villa Progreso: La Asociación de Vivienda Villa Progreso es un conjunto residencial compuesto por lotes de aproximadamente 250 metros cuadrados, con un frente de 9.00 metros lineales. Estos lotes han sido provistos de servicios básicos esenciales, que incluyen agua, desagüe, electricidad y alumbrado público. Además, la infraestructura urbana de pistas y veredas ha sido completamente consolidada, asegurando la accesibilidad y comodidad de los residentes.</p>	
3	<p>Urbanización Ciudad de Dios: Esta urbanización se encuentra ubicada frente a la Av. Panamericana Sur, y al Aeropuerto Internacional Coronel FAP Carlos Ciriani Santa Rosa, presenta lotes de alrededor de 128 m² y un frente de 8.00 metros lineales, cuenta con una sólida infraestructura de</p>	

servicios básicos y una red de pistas y veredas que promueven la movilidad segura. La inclusión de equipamientos diversificados añade un valor significativo al entorno, al enriquecer la vida urbana y satisfacer las diversas necesidades de los residentes.

4 **Asociación de vivienda San José Obrero:**

La Asociación de Vivienda San José Obrero se localiza en la parte noreste de la urbanización San Juan de Dios. Al igual que esta última, la asociación ha asegurado el acceso a servicios básicos esenciales, así como la consolidación de pistas y veredas. Los lotes en esta asociación poseen dimensiones de 155.00 metros cuadrados y presentan un frente de 10.00 metros lineales.



5 **Asociación de Vivienda Hijos de Habita**

Etapa: La Asociación de Vivienda Hijos de Habita I Etapa cuenta con servicios básicos esenciales. Sin embargo, es importante resaltar que actualmente carece de infraestructura de pistas y veredas, lo que puede influir en la accesibilidad y comodidad de los residentes en su entorno. Además, la asociación aún no cuenta con áreas designadas para equipamientos, lo que podría afectar la calidad de vida y las comodidades disponibles para los habitantes. Está compuesto por lotes 120 m², con frente de 7.20 m aprox.



6 **Asociación de vivienda Cynthia:**

La Asociación de Vivienda Cynthia se presenta como un asentamiento que aún no ha iniciado un proceso de habilitación urbana conforme a la normativa vigente. Como consecuencia, actualmente carece de acceso a servicios básicos. No obstante, es importante destacar que la asociación ha reservado áreas para



equipamientos destinados a recreación y otros fines. Su lotización no cuenta con la aprobación municipal correspondiente.

- 7 **Condominio San Jacinto:** La urbanización posee lotes de 112 m² con frente de 8 ml, cuenta con servicios básicos (agua, desagüe, luz, alumbrado público), así mismo cuenta con un área destinada a recreación pública, pistas y veredas consolidadas.



- 8 **Asociación de Vivienda Bella Tierra:** La asociación dispone de lotes con dimensiones aproximadas de 120.00 metros cuadrados y un frente de alrededor de 8 metros lineales. Es importante señalar que en la actualidad no cuenta con la provisión de servicios básicos esenciales, así como tampoco cuenta con la infraestructura de pistas y veredas. Adicionalmente, la asociación no ha destinado áreas para recreación u otros usos comunes.



Su lotización no cuenta con la aprobación municipal correspondiente.

- 9 **Asociación de vivienda Nueva Villa Habidad:** La asociación dispone de lotes con dimensiones de 128 metros cuadrados y un frente de 8 metros lineales. Sin embargo, es importante resaltar que en la actualidad no cuenta con la provisión de servicios básicos, así como tampoco con la infraestructura de pistas, veredas o áreas destinadas a espacios comunes. Su lotización no cuenta con la aprobación municipal correspondiente.



- 10 **Asociación Villa del Sur:** Cuenta con lotes de 126 m² con un frente de 7 ml. Sin embargo, es importante resaltar que en la actualidad no cuenta con la provisión de servicios básicos, así como tampoco con la infraestructura de pistas, veredas o áreas destinadas a espacios



comunes. Su lotización no cuenta con la aprobación municipal correspondiente.

Nota. *Fotografía del Vuelo del Drone elaboración propia*

Sector B - Área de Cambio de Zonificación y Desarrollo Projectado:

En este sector, se destaca un patrón de cambio de zonificación y desarrollo proyectado. Se han identificado asentamientos y urbanizaciones en proceso de transformación, donde se espera una mayor densificación y expansión urbana en el futuro. Uno de los desafíos identificados radica en la etapa preliminar de las habilitaciones urbanas. Esto puede indicar que, aunque existe una proyección de desarrollo, los procesos formales para la consolidación de estas áreas aún están en una fase temprana.

Tabla 2 *Sector B: Asentamientos y urbanizaciones del sector*

N°	Asentamientos y urbanizaciones	Fotografía
1	<p>Asociación de Vivienda Señor de los Milagros: La asociación cuenta con lotes de 200 metros cuadrados con un frente de 10 metros lineales. No obstante, es fundamental destacar que en la actualidad carece de servicios básicos, así como también de la infraestructura necesaria de pistas, veredas y espacios comunes destinados a la comunidad. Su lotización no cuenta con la aprobación municipal correspondiente.</p>	
2	<p>Urbanización Los Frutales: La habilitación urbana Los Frutales cuenta con Licencia de Habilitación Urbana otorgada por la Municipalidad Provincial de Tacna, lo que indica que el proyecto ha seguido un proceso legal y regulado para garantizar un desarrollo planificado y autorizado. Además, se ha realizado el trazado preliminar de la lotización, evidenciando una cuidadosa planificación en la distribución de los espacios habitacionales. Además cuenta con factibilidad para la</p>	

provisión de servicios esenciales como agua, desagüe y energía eléctrica.

- 3 **Urbanización La Arboleda:** La Urbanización La Arboleda ha presentado una solicitud de Licencia de Habilitación Urbana ante la Municipalidad Provincial de Tacna. Este paso demuestra la voluntad de seguir un proceso regulado y legal en el desarrollo urbano de la zona, lo que es fundamental para garantizar un entorno habitacional adecuado y seguro para sus futuros residentes.
-

- 4 **Urbanización Villa Copare:** La habilitación urbana Villa Copare cuenta con Licencia de Habilitación Urbana otorgada por la Municipalidad Provincial de Tacna, lo que indica que el proyecto ha seguido un proceso legal y regulado para garantizar un desarrollo planificado y autorizado. Además, se ha realizado el trazado preliminar de la lotización, evidenciando una cuidadosa planificación en la distribución de los espacios habitacionales. Además cuenta con factibilidad para la provisión de servicios esenciales como agua, desagüe y energía eléctrica.



- 5 **Condominio Las Palmeras:** La habilitación urbana Condominio Las Palmeras cuenta con Licencia de Habilitación Urbana otorgada por la Municipalidad Provincial de Tacna. Cuenta con lotes de 78 m², con un frente de 6.5 m, con servicios básicos (agua, desagüe, energía eléctrica, alumbrado público), pistas, veredas y áreas destinadas a aportes de recreación consolidadas.



Nota. Fotografía del Vuelo del Drone elaboración propia

Sector C - Área de Conservación Agrícola y Desarrollo Controlado:

En este sector, se resalta la importancia de la conservación agrícola en conjunto con un desarrollo controlado. Se han detectado asentamientos y urbanizaciones que coexisten con actividades agrícolas, evidenciando una planificación que busca mantener un equilibrio entre la producción agrícola y el crecimiento urbano. Sin embargo, en algunos casos, también se han encontrado discrepancias entre la clasificación registral y el uso real de la tierra, lo que puede generar desafíos en la planificación a largo plazo.

Tabla 3 Sector C: Asentamientos y urbanizaciones del sector

N°	Asentamientos y urbanizaciones	Fotografía
1	Asociación de Vivienda Sol de la Molina: La habilitación urbana de la Asoc. De Vivienda Sol de la Molina cuenta con Licencia de Habilitación Urbana otorgada por la Municipalidad Provincial de Tacna. Sin embargo, actualmente no se encuentra consolidada.	
2	Urbanización Los Olivos: La Urbanización Los Olivos cuenta con Licencia de Habilitación Urbana otorgada por la Municipalidad Provincial de Tacna. Es la que se encuentra mas proxima al casco urbano de la ciudad de Tacna, colindando con el Ovalo Tarapaca.	
3	Sectores agrícolas en producción y eriazos	
		

Nota. Fotografía del Vuelo del Drone elaboración propia

4.1.5 Resultado de entrevista

VARIABLE INDEPENDIENTE: SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL

Dimensión territorial

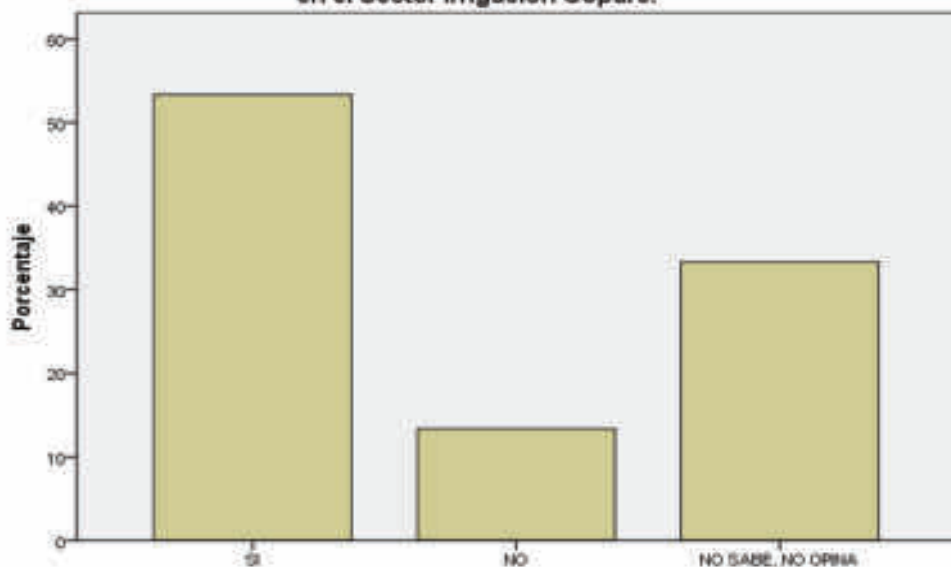
Tabla 4 Pregunta 1 a los expertos

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	SI	8	53,3	53,3	53,3
	NO	2	13,3	13,3	66,7
	NO SABE, NO OPINA	5	33,3	33,3	100,0
Total		15	100,0	100,0	

Nota: Elaboración propia

Figura 13 Pregunta 1 a los expertos

1. En su catastro tienen identificado las asociaciones de vivienda con uso urbano en el Sector Irrigación Copare.



Nota: Elaboración propia de entrevistas aplicadas

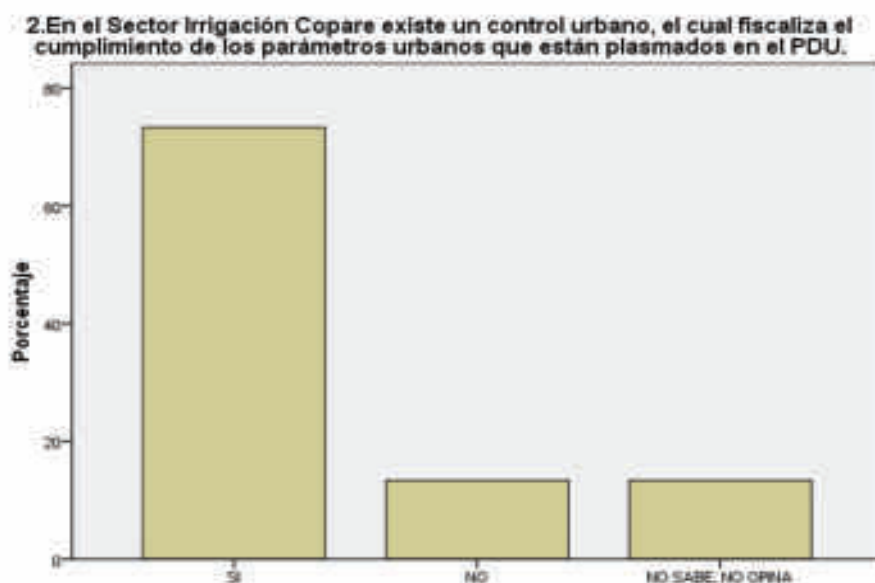
Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los expertos con respecto a la pregunta “En su catastro tienen identificado las asociaciones de vivienda con uso urbano en el Sector Irrigación Copare”, fue un 53,3% que sí, 33,3% indicó no opina al respecto y un 13,3% que no.

Tabla 5 *Pregunta 2 a los expertos*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	SI	11	73,3	73,3	73,3
	NO	2	13,3	13,3	86,7
	NO SABE, NO OPINA	2	13,3	13,3	100,0
Total		15	100,0	100,0	

Nota: *Elaboración propia*

Figura 14 *Pregunta 2 a los expertos*

Nota: *Elaboración propia*

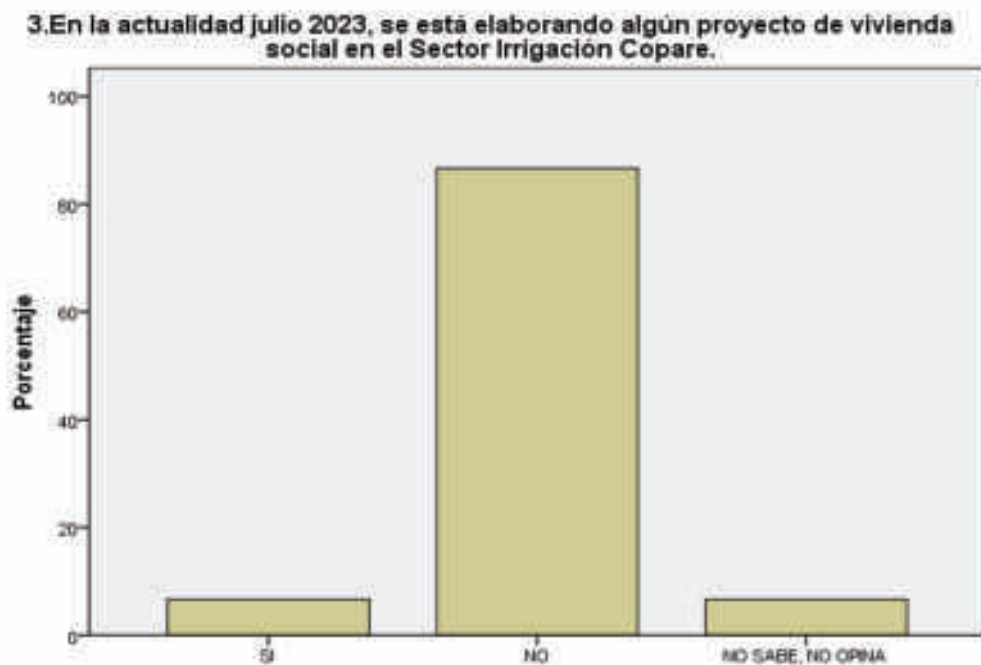
Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los expertos con respecto a la pregunta “En el Sector Irrigación Copare existe un control urbano, el cual fiscaliza el cumplimiento de los parámetros urbanos que están plasmados en el PDU.”, fue un 73,3% que si, 13,3% que no y un 13,3% indicó no saber al respecto.

Tabla 6 *Pregunta 3 a los expertos*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	1	6,7	6,7	6,7
NO	13	86,7	86,7	93,3
NO SABE, NO OPINA	1	6,7	6,7	100,0
Total	15	100,0	100,0	

Nota: *Elaboración propia*

Figura 15 *Pregunta 3 a los expertos*

Nota: *Elaboración propia*

Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los expertos con respecto a la pregunta “En la actualidad julio 2023, se está elaborando algún proyecto de vivienda social en el Sector Irrigación Copare.”, fue un 86,7% que no, 6,7% que sí y un 6,7% indicó no saber al respecto.

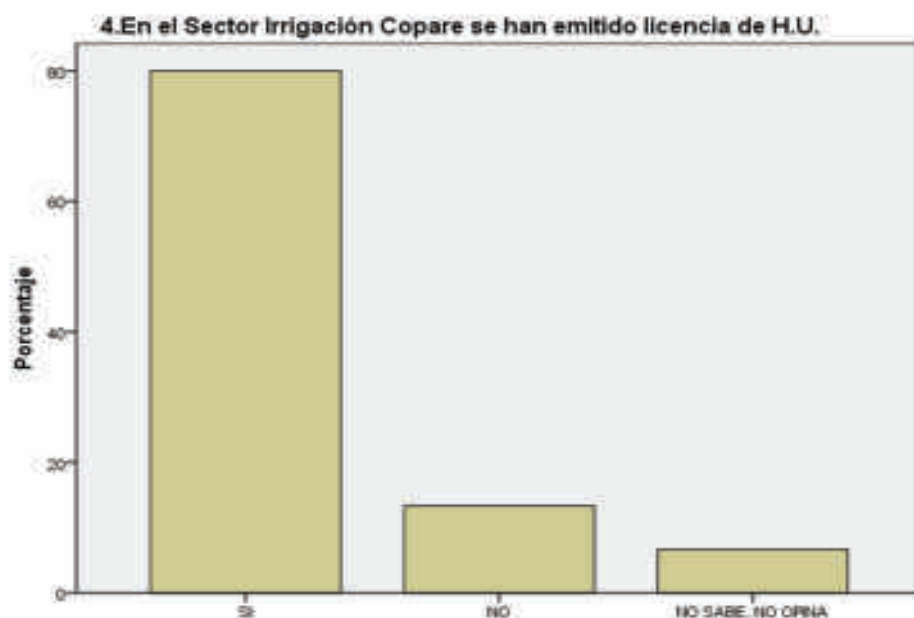
DIMENSIÓN JURÍDICA

Tabla 7 Pregunta 4 a los expertos

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos SI	12	80,0	80,0	80,0
NO	2	13,3	13,3	93,3
NO SABE, NO OPINA	1	6,7	6,7	100,0
Total	15	100,0	100,0	

Nota: Elaboración propia

Figura 16 Pregunta 4 a los expertos



Nota: Elaboración propia

Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los expertos con respecto a la pregunta "En el Sector Irrigación Copare se han emitido licencia de H.U.", fue un 80,0% que si, 13,3% que no y un 6,7% indicó no saber al respecto.

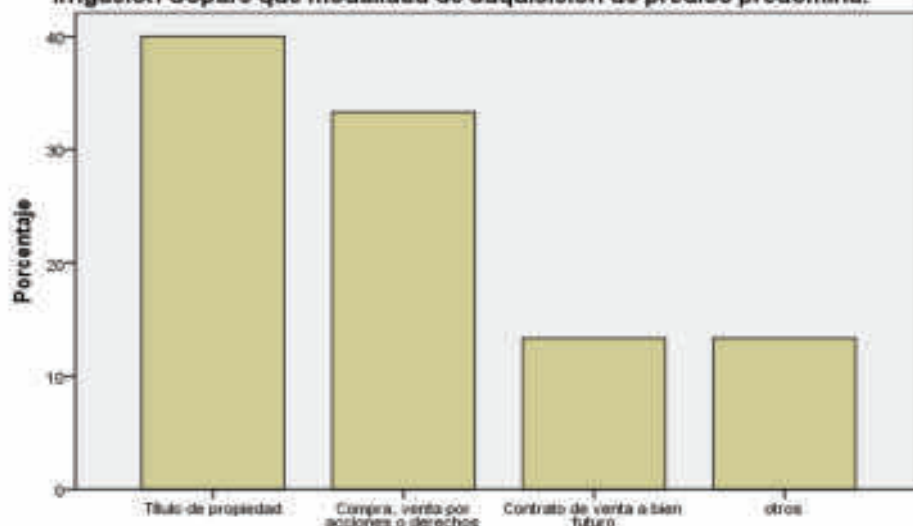
Tabla 8 *Pregunta 5 a los expertos*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Título de propiedad	6	40,0	40,0	40,0
	Compra, venta por acciones o derechos	5	33,3	33,3	73,3
	Contrato de venta a bien futuro	2	13,3	13,3	86,7
	otros	2	13,3	13,3	100,0
	Total	15	100,0	100,0	

Nota: Elaboración propia

Figura 17 *Pregunta 5 a los expertos*

5. En la revisión de los expedientes, en el área de desarrollo urbano, en el Sector Irrigación Copare que modalidad de adquisición de predios predomina.



Nota: Elaboración propia

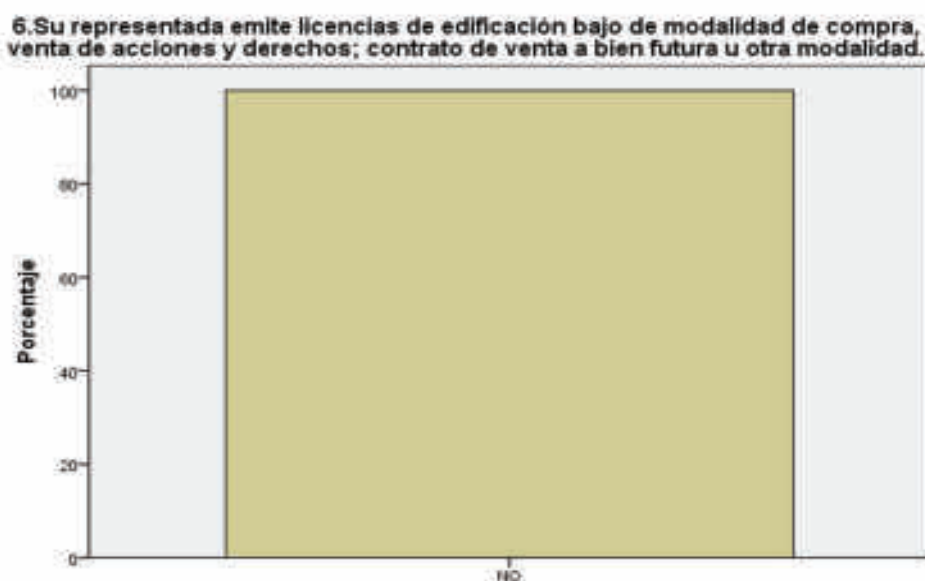
Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los expertos con respecto a la pregunta “En la revisión de los expedientes, en el área de desarrollo urbano, en el Sector Irrigación Copare que modalidad de adquisición de predios predomina”, fue un 40% que predomina la modalidad con título de propiedad, 33,3% que la compra, venta por acciones o derechos, 13,3% que la de contrato de venta a bien futuro y un 13,3% que otras modalidades.

Tabla 9 *Pregunta 6 a los expertos*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos SI	0	0	0	0
NO	15	100,0	100,0	100,0
NO SABE, NO OPINA	0	0	0	0
Total	15	100,0	100,0	

Nota: Elaboración propia

Figura 18 *Pregunta 6 a los expertos*

Nota: Elaboración propia

Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los expertos con respecto a la pregunta “Su representada emite licencias de edificación bajo de modalidad de compra, venta de acciones y derechos; contrato de venta a bien futura u otra modalidad”, el 100% respondió que no se emitía licencias bajo las modalidades mencionadas.

VARIABLE DEPENDIENTE: HABILITACIÓN URBANA

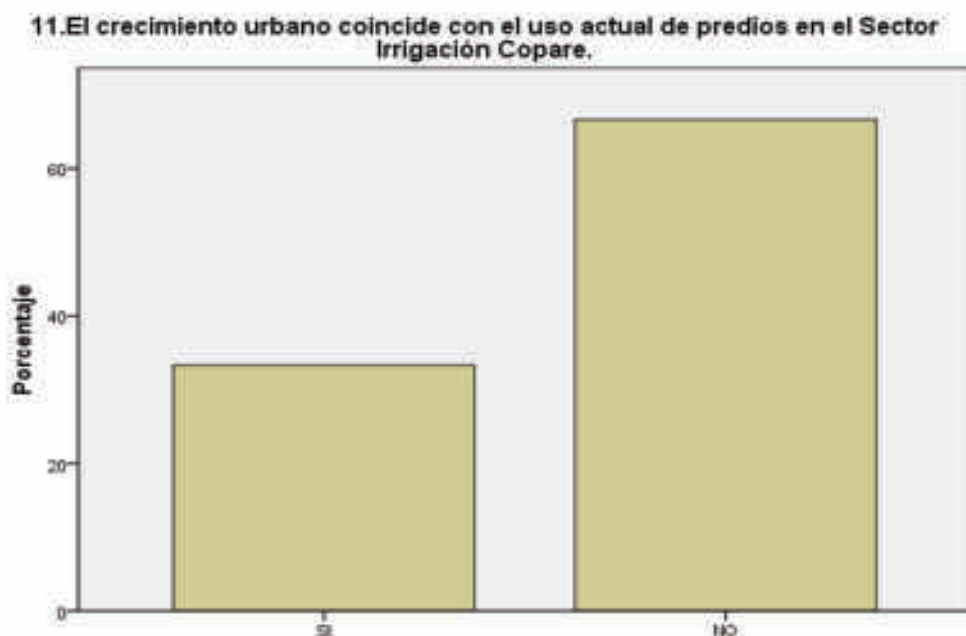
DIMENSIÓN: CRECIMIENTO URBANO

Tabla 10 Pregunta 11 a los expertos

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	SI	5	33,3	33,3	33,3
	NO	10	66,7	66,7	100,0
	Total	15	100,0	100,0	

Nota: Elaboración propia

Figura 19 Pregunta 11 a los expertos



Nota: Elaboración propia

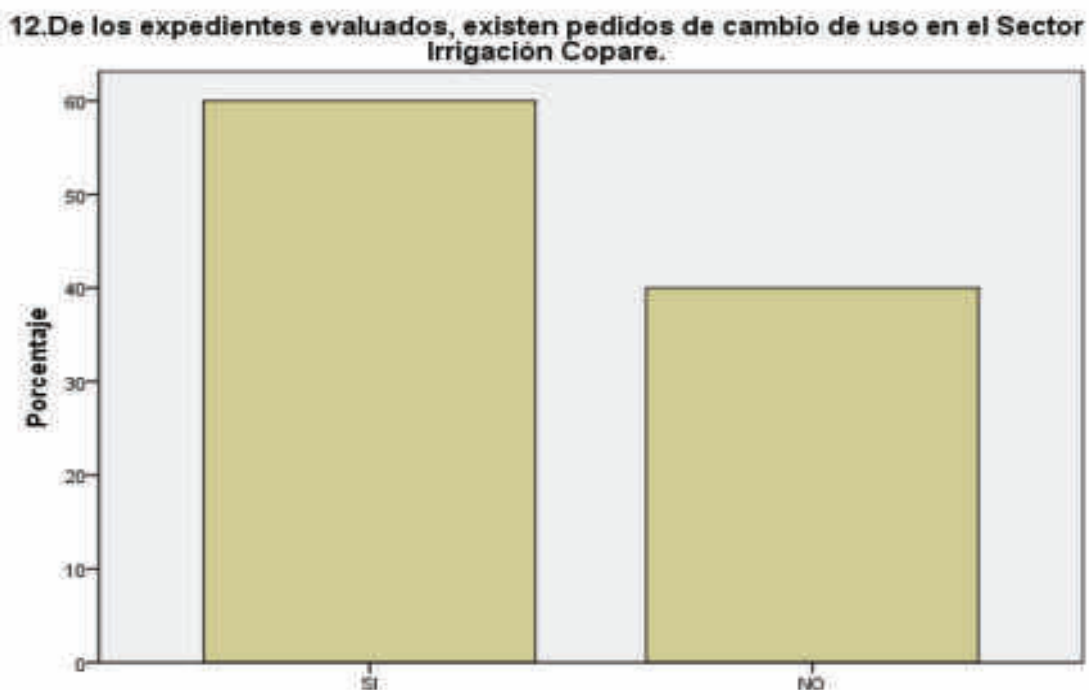
Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los expertos con respecto a la pregunta 11. "El crecimiento urbano coincide con el uso actual de predios en el Sector Irrigación Copare.", fue un 66,7% que no y un 33,3% indicó que sí.

Tabla 11 Pregunta 12 a los expertos

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	9	60,0	60,0	60,0
Válidos NO	6	40,0	40,0	100,0
Total	15	100,0	100,0	

Nota: Elaboración propia

Figura 20 Pregunta 12 a los expertos

Nota: Elaboración propia

Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los expertos con respecto a la pregunta “De los expedientes evaluados, existen pedidos de cambio de uso en el Sector Irrigación Copare”, fue un 60% que sí y un 40% indicó que no.

Tabla 12 *Pregunta 13 a los expertos*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	SI	13	86,7	86,7	86,7
	NO	2	13,3	13,3	100,0
Total		15	100,0	100,0	

Nota: *Elaboración propia*

Figura 21 *Pregunta 13 a los expertos*

Nota: *Elaboración propia*

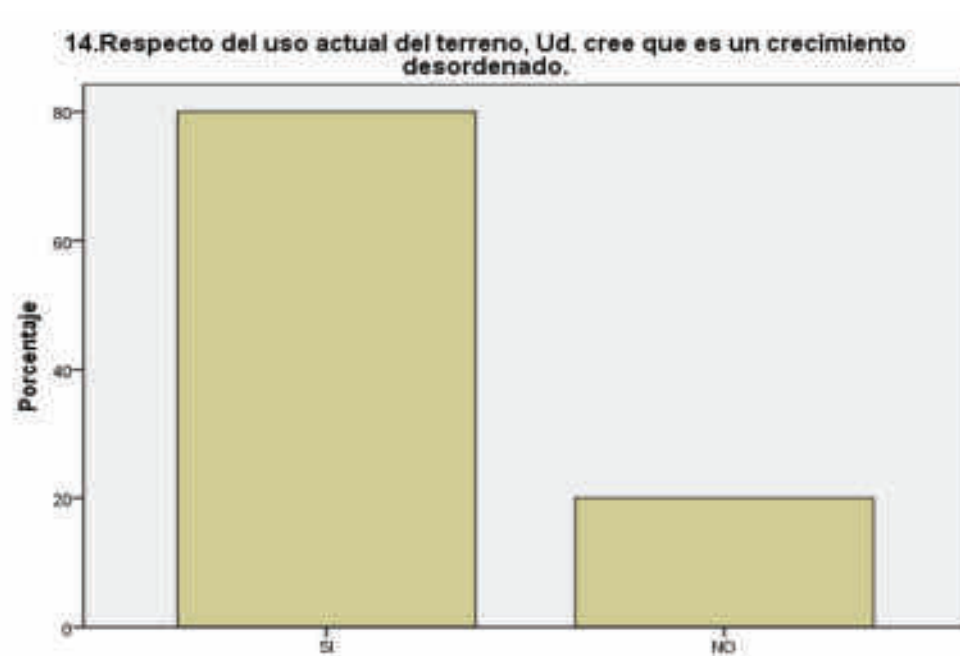
Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los expertos con respecto a la pregunta “De acuerdo a las solicitudes, Ud. cree que en el Sector Irrigación Copare sea necesario elaborar un plan específico”, fue un 86,7% que sí y un 13,3% indicó que no.

Tabla 13 *Pregunta 14 a los expertos*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	SI	12	80,0	80,0	80,0
	NO	3	20,0	20,0	100,0
Total		15	100,0	100,0	

Nota: *Elaboración propia*

Figura 22 *Pregunta 14 a los expertos*

Nota: *Elaboración propia*

Interpretación

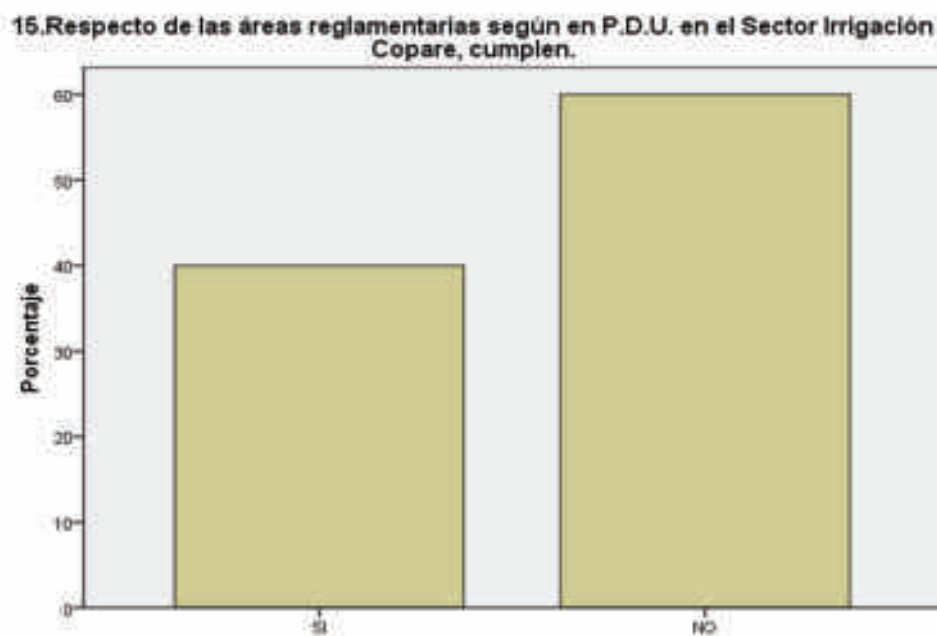
Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los expertos con respecto a la pregunta “Respecto del uso actual del terreno, Ud. cree que es un crecimiento desordenado”, fue un 80% que sí y 20% que no.

Tabla 14 *Pregunta 15 a los expertos*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	SI	6	40,0	40,0	40,0
	NO	9	60,0	60,0	100,0
	Total	15	100,0	100,0	

Nota: *Elaboración propia*

Figura 23 *Pregunta 15 a los expertos*



Nota: *Elaboración propia*

Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los expertos con respecto a la pregunta “Respecto de las áreas reglamentarias según en P.D.U. en el Sector Irrigación Copare, cumplen”, fue un 60% que no y 40% que sí.

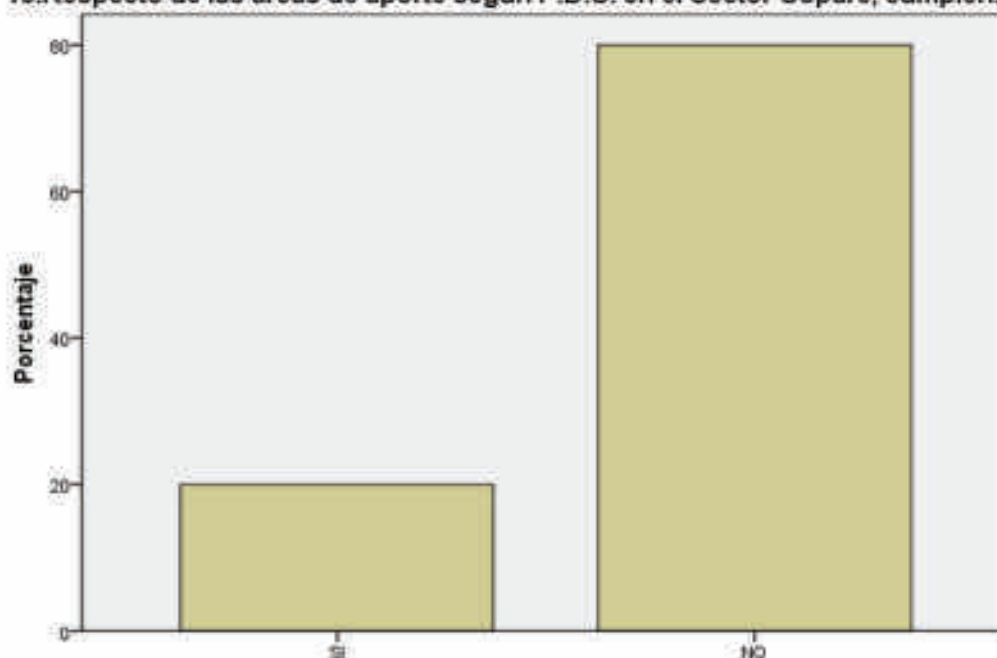
Tabla 15 Pregunta 16 a los expertos

			Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	SI	3	20,0	20,0	20,0	
	NO	12	80,0	80,0	100,0	
Total		15	100,0	100,0		

Nota: Elaboración propia

Tabla 24 Pregunta 16 a los expertos

16. Respecto de las áreas de aporte según P.D.U. en el Sector Copare, cumplen.



Nota: Elaboración propia

Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los expertos con respecto a la pregunta “Respecto de las áreas de aporte según P.D.U. en el Sector Copare, cumplen”, fue un 80% que no y 20% que sí.

ENTREVISTA AL COMPRADOR

VARIABLE INDEPENDIENTE: SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL

Dimensión física

Tabla 16 Pregunta 1 a los compradores

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos				
Acciones y derechos	57	57,0	57,0	57,0
compra venta futura	12	12,0	12,0	69,0
habilitación urbana	31	31,0	31,0	100,0
Total	15	100,0	100,0	

Nota: Elaboración propia

Figura 25 Pregunta 1 a los compradores



Nota: Elaboración propia

Interpretación

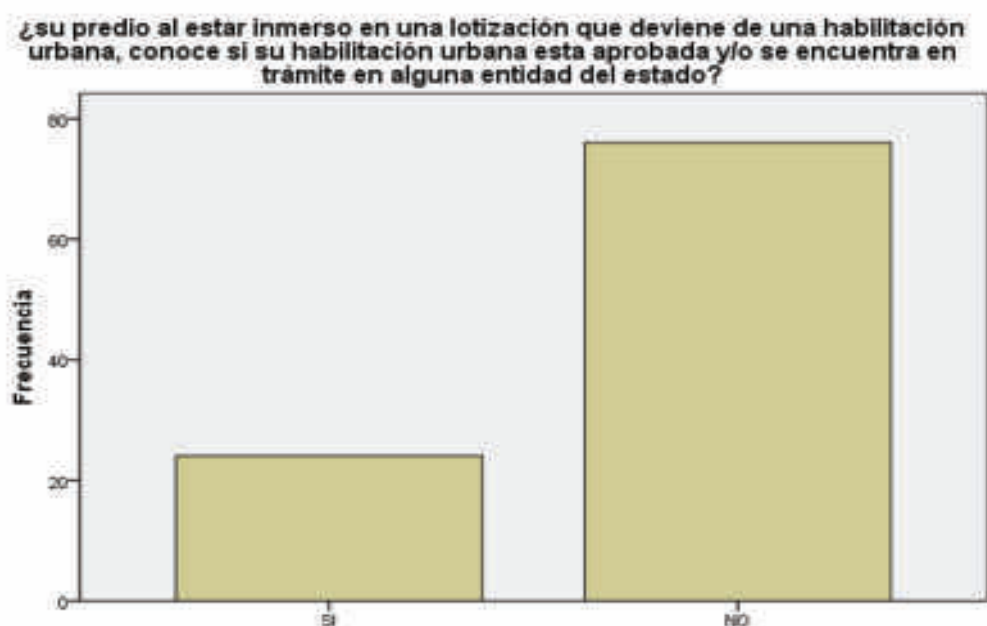
Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los compradores con respecto a la pregunta “¿cuál fue la modalidad de adquisición de su predio?”, fue que un 57% adquirió en la modalidad acciones y derechos, 31% en la modalidad compra venta futura y un 12% en la modalidad habilitación urbana.

Tabla 17 *Pregunta 2 a los compradores*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	SI	24	24,0	24,0	24,0
	NO	76	76,0	76,0	100,0
Total		15	100,0	100,0	

Nota: *Elaboración propia*

Figura 26 *Pregunta 2 a los compradores*



Nota: *Elaboración propia*

Interpretación

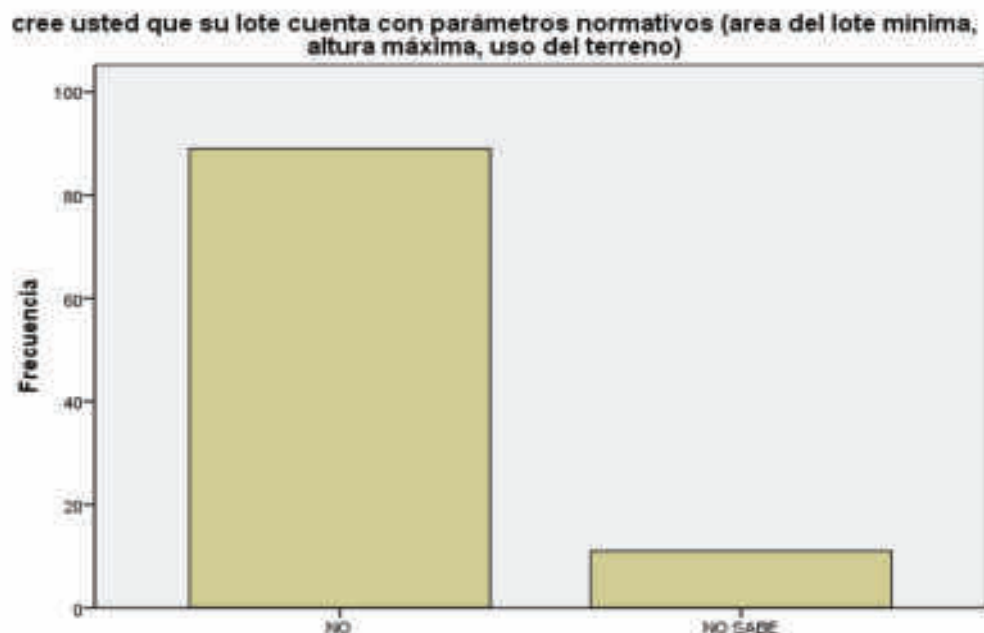
Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los compradores con respecto a la pregunta “¿su predio al estar inmerso en una lotización que deviene de una habilitación urbana, conoce si su habilitación urbana está aprobada y/o se encuentra en trámite en alguna entidad del estado?”, fue que el 76% respondió que no tenía habilitación urbana y un 24% que sí.

Tabla 18 *Pregunta 3 a los compradores*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	NO	89	89,0	89,0	89,0
	NO SABE	11	11,0	11,0	100,0
Total		100	100,0	100,0	

Nota: Elaboración propia

Figura 27 *Pregunta 3 a los compradores*



Nota: Elaboración propia

Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los compradores con respecto a la pregunta “cree usted que su lote cuenta con parámetros normativos (área del lote mínima, altura máxima, uso del terreno)”, fue que el 89% respondió que no contaba con parámetros normativos y un 11% que no sabía al respecto.

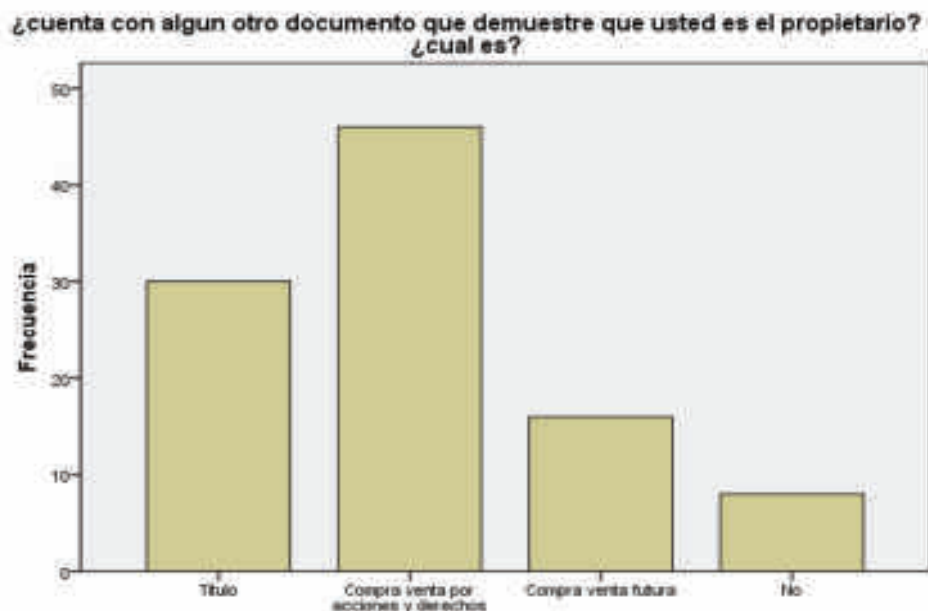
Dimensión jurídica

Tabla 19 *Pregunta 4 a los compradores*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Título	30	30,0	30,0	30,0
Compra venta por acciones y derechos	46	46,0	46,0	76,0
Compra venta futura	16	16,0	16,0	92,0
No	8	8,0	8,0	100,0
Total	15	100,0	100,0	

Nota: Elaboración propia

Figura 28 *Pregunta 4 a los compradores*



Nota: Elaboración propia

Interpretación

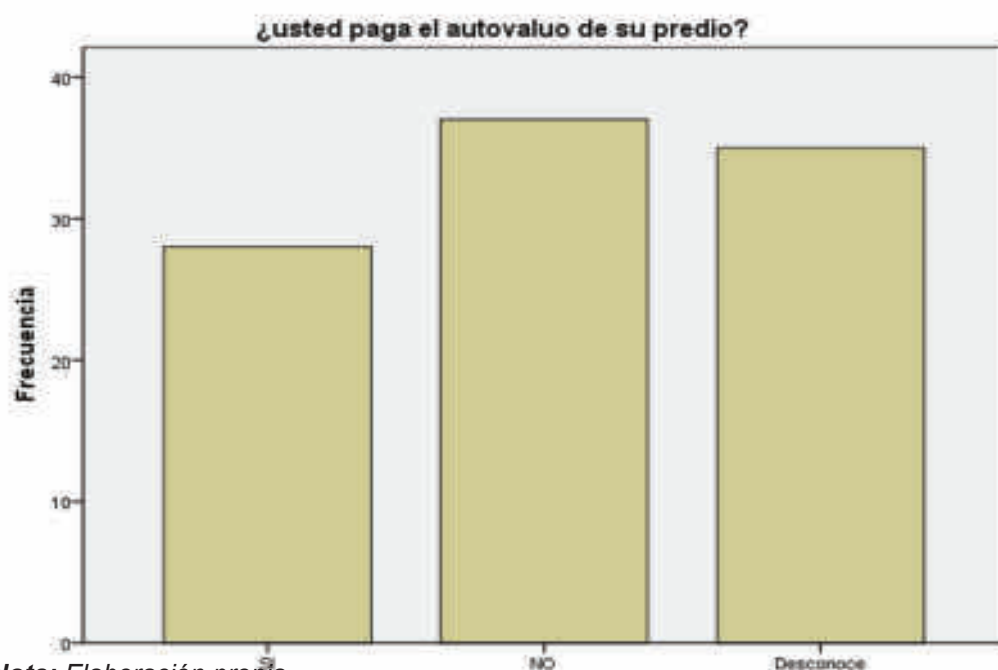
Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los compradores con respecto a la pregunta “¿cuenta con algún otro documento que demuestre que usted es el propietario? ¿cuál es?”, fue que el 46% respondió que contaba con el documento de compra venta por acciones y derechos, 30% indicó tener título, 16% indicó contar con documento de compra venta futura y un 8% que no tenía documento alguno.

Tabla 20 *Pregunta 5 a los compradores*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	SI	28	28,0	28,0	28,0
	NO	37	37,0	37,0	65,0
	Desconoce	35	35,0	35,0	100,0
	Total	15	100,0	100,0	

Nota: Elaboración propia

Figura 29 Pregunta 5 a los compradores



Nota: Elaboración propia

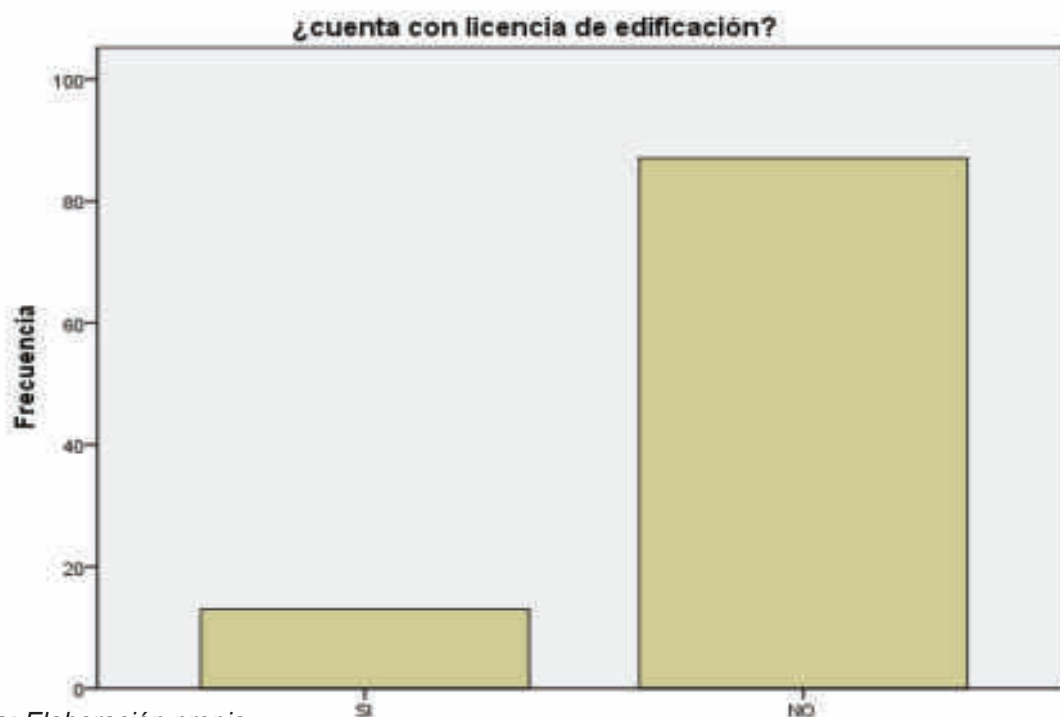
Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los compradores con respecto a la pregunta “¿usted paga el autoevalúo de su predio?”, fue que el 37% respondió que no, 35% indicó no saber al respecto y un 28% que sí.

Tabla 21 *Pregunta 6 a los compradores*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	SI	13	13,0	13,0	13,0
	NO	87	87,0	87,0	100,0
Total		15	100,0	100,0	

Nota: *Elaboración propia*

Figura 30 *Pregunta 6 a los compradores*

Nota: *Elaboración propia*

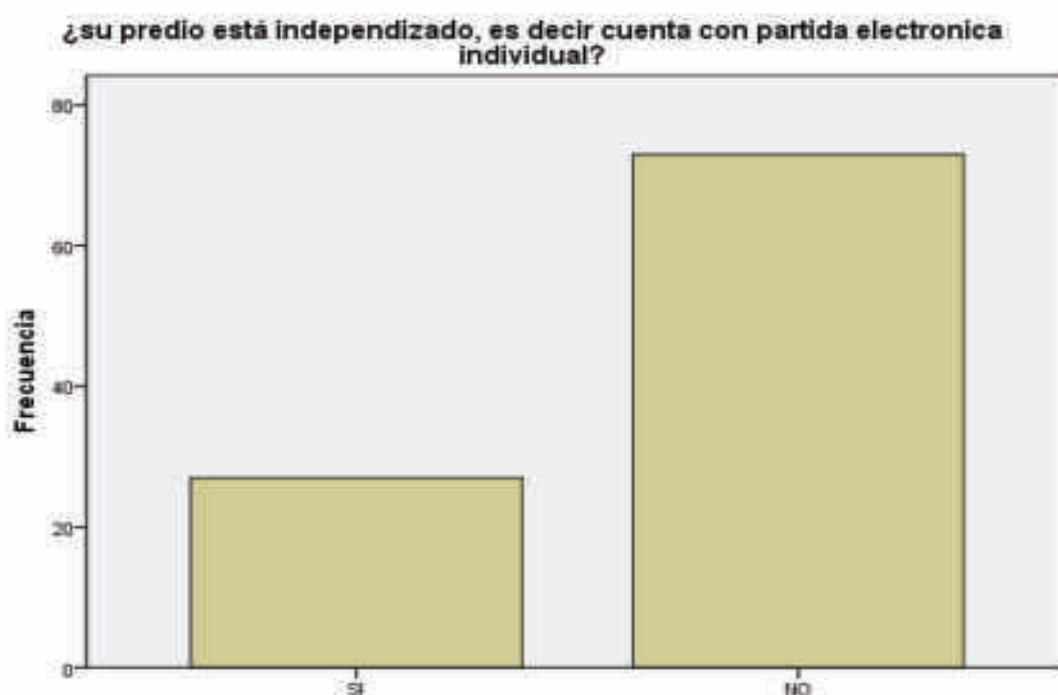
Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los compradores con respecto a la pregunta “¿cuenta con licencia de edificación?”, fue que el 87% respondió que no y un 13% que sí.

Tabla 22 *Pregunta 7 a los compradores*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos SI	27	27,0	27,0	27,0
NO	73	73,0	73,0	100,0
Total	15	100,0	100,0	

Nota: *Elaboración propia*

Figura 31 *Pregunta 7 a los compradores*

Nota: *Elaboración propia*

Interpretación

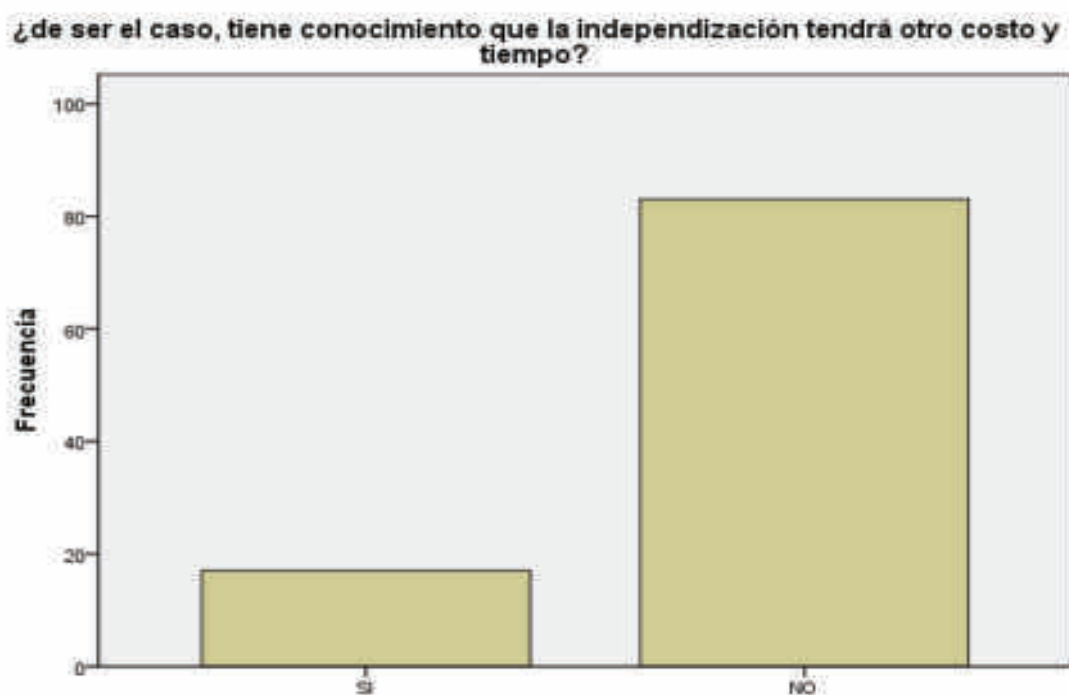
Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los compradores con respecto a la pregunta “¿su predio está independizado, es decir cuenta con partida electrónica individual?”, fue que el 73% respondió que no y 27 XX% que sí.

Tabla 23 *Pregunta 8 a los compradores*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	SI	17	17,0	17,0	17,0
	NO	83	83,0	83,0	100,0
Total		15	100,0	100,0	

Nota: Elaboración propia

Figura 32 *Pregunta 8 a los compradores*



Nota: Elaboración propia

Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los compradores con respecto a la pregunta “¿de ser el caso, tiene conocimiento que la independización tendrá otro costo y tiempo?”, fue que el 83% respondió que no y un 17% que si.

VARIABLE DEPENDIENTE HABILITACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS A URBANOS

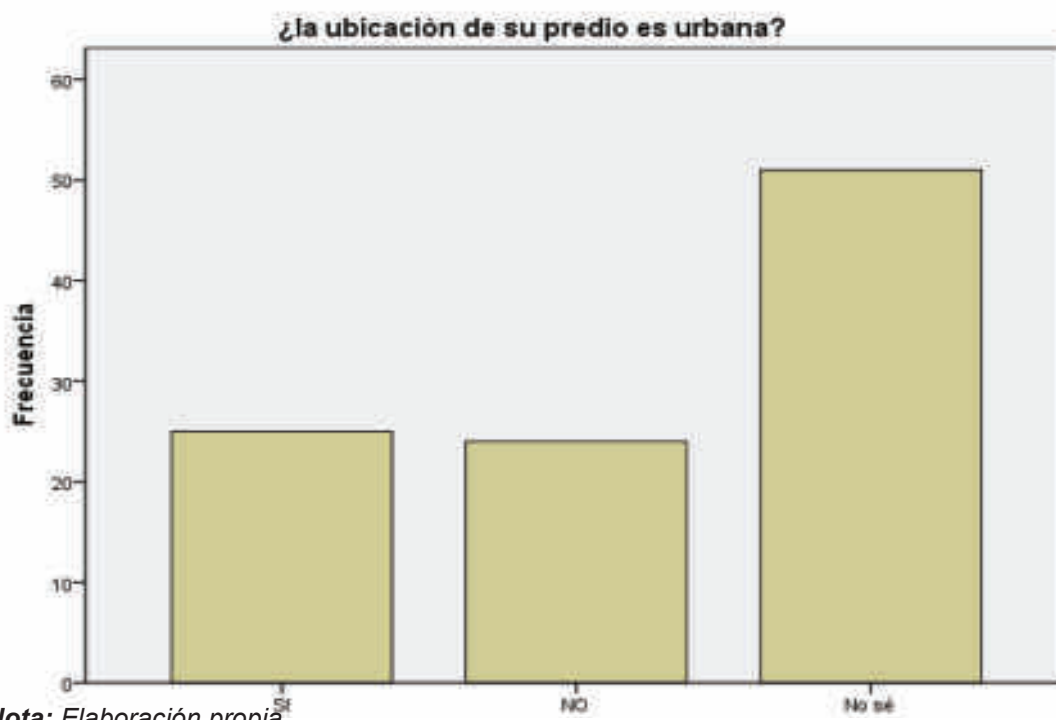
Dimensión crecimiento urbano

Tabla 24 Y: Pregunta 1 a los compradores

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos SI	25	25,0	25,0	25,0
NO	24	24,0	24,0	49,0
No sé	51	51,0	51,0	100,0
Total	15	100,0	100,0	

Nota: Elaboración propia

Figura 33 Y: Pregunta 1 a los compradores



Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los compradores con respecto a la pregunta "¿la ubicación de su predio es urbana?", fue que el 51% respondió que no sabe, 25% indicó que sí y un 24% que no.

Tabla 25 Y: *Pregunta 2 a los compradores*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos SI	22	22,0	22,0	22,0
NO	23	23,0	23,0	45,0
No sé	55	55,0	55,0	100,0
Total	15	100,0	100,0	

Nota: *Elaboración propia*

Figura 34 Y: *Pregunta 2 a los compradores*

Nota: *Elaboración propia*

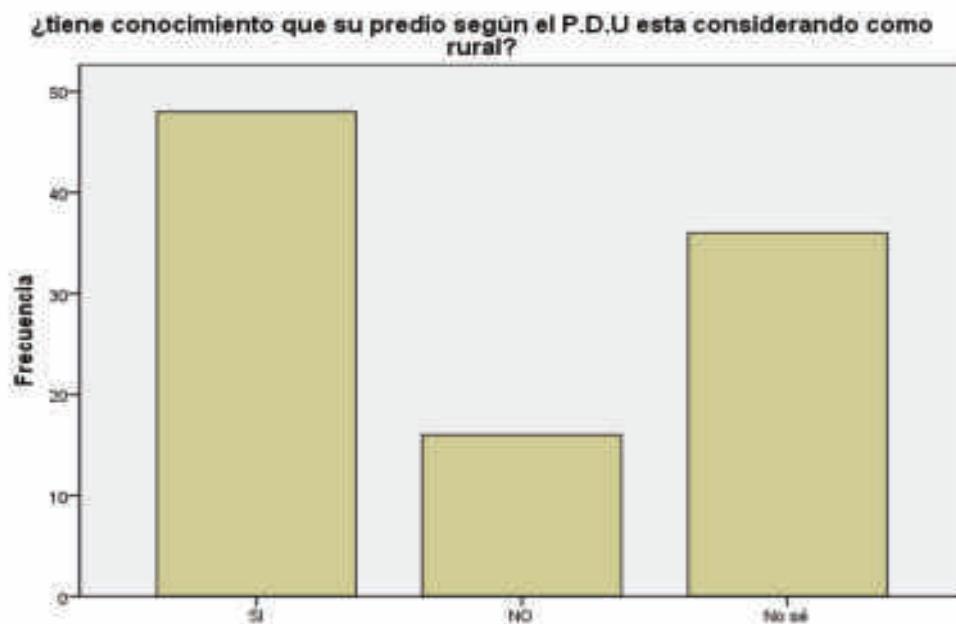
Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los compradores con respecto a la pregunta “¿la ubicación de su predio es rural?”, fue que el 55% respondió que no sabe, 23% indicó que no y un 22% que sí.

Tabla 26 Y: Pregunta 3 a los compradores

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	SI	48	48,0	48,0	48,0
	NO	16	16,0	16,0	64,0
	No sé	36	36,0	36,0	100,0
	Total	15	100,0	100,0	

Nota: Elaboración propia

Figura 35 Y: Pregunta 3 a los compradores

Nota: Elaboración propia

Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los compradores con respecto a la pregunta “¿tiene conocimiento que su predio según el P.D.U está considerando como rural?”, fue que el 48% respondió que si, 36% indicó no saber al respecto y un 16% que no.

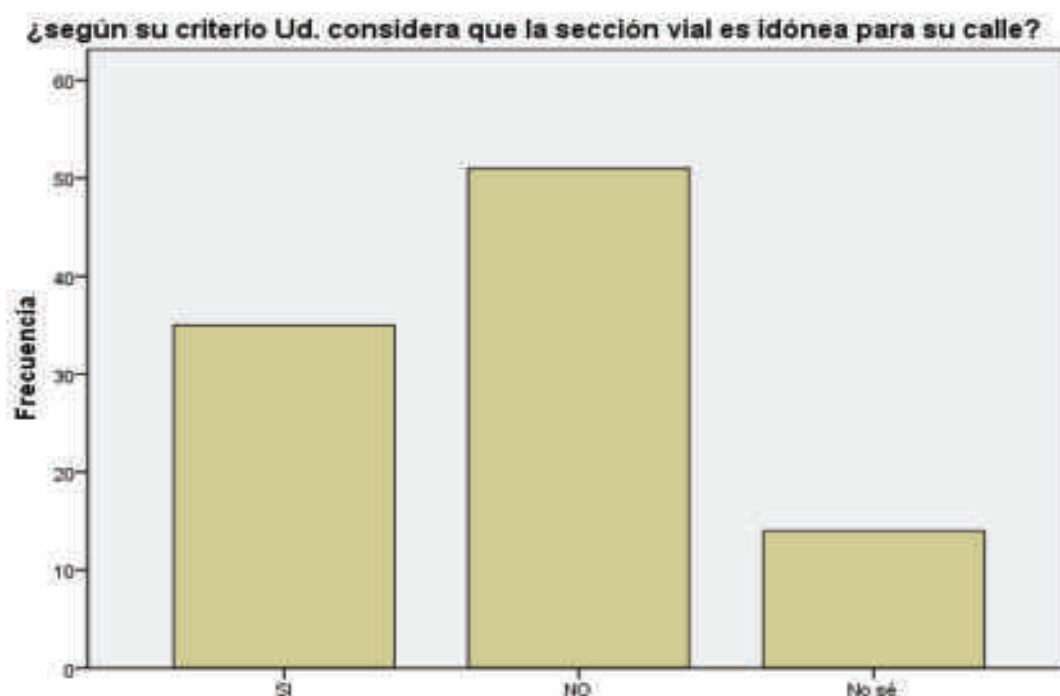
Dimensión desarrollo urbano

Tabla 27 Y: *Pregunta 4 a los compradores*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos SI	35	35,0	35,0	35,0
NO	51	51,0	51,0	86,0
No sé	14	14,0	14,0	100,0
Total	15	100,0	100,0	

Nota: Elaboración propia

Figura 36 Y: *Pregunta 4 a los compradores*



Nota: Elaboración propia

Interpretación

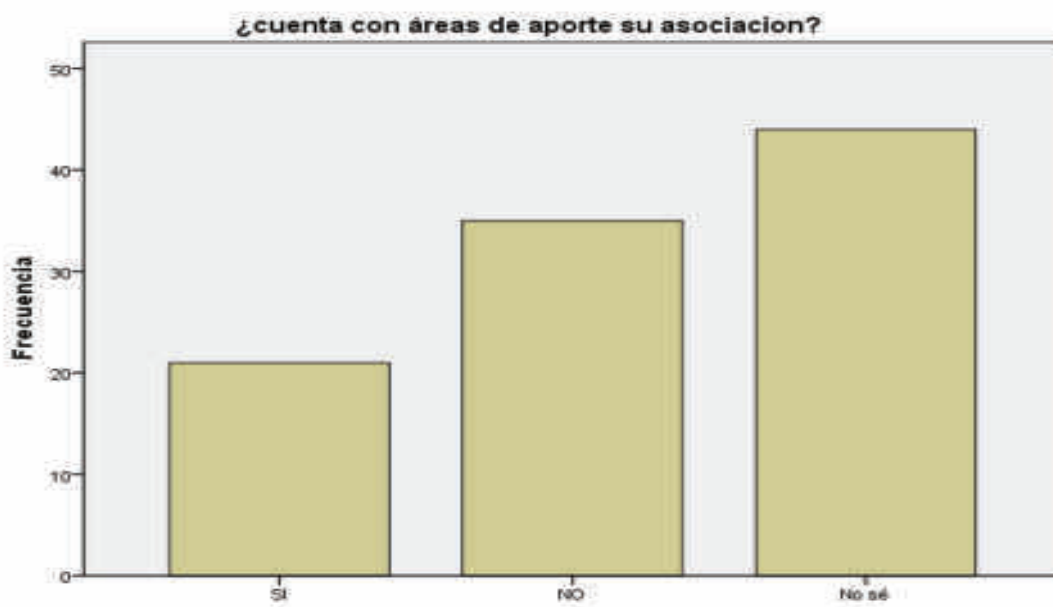
Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los compradores con respecto a la pregunta “¿según su criterio Ud. considera que la sección vial es idónea para su calle?”, fue que el 51% respondió que no, 35% indicó que si y un 14% que no sabe.

Tabla 28 Y: *Pregunta 5 a los compradores*

a		Frecuenci	Por	Porcen	Porcen
		centaje	taje válido	taje válido	taje acumulado
V álidos	SI	21	21,	21,0	21,0
	NO	35	35,	35,0	56,0
	No sé	44	44,	44,0	100,0
Total		15	100	100,0	

Nota: Elaboración propia

Tabla 37 Y: *Pregunta 5 a los compradores*



Nota: Elaboración propia

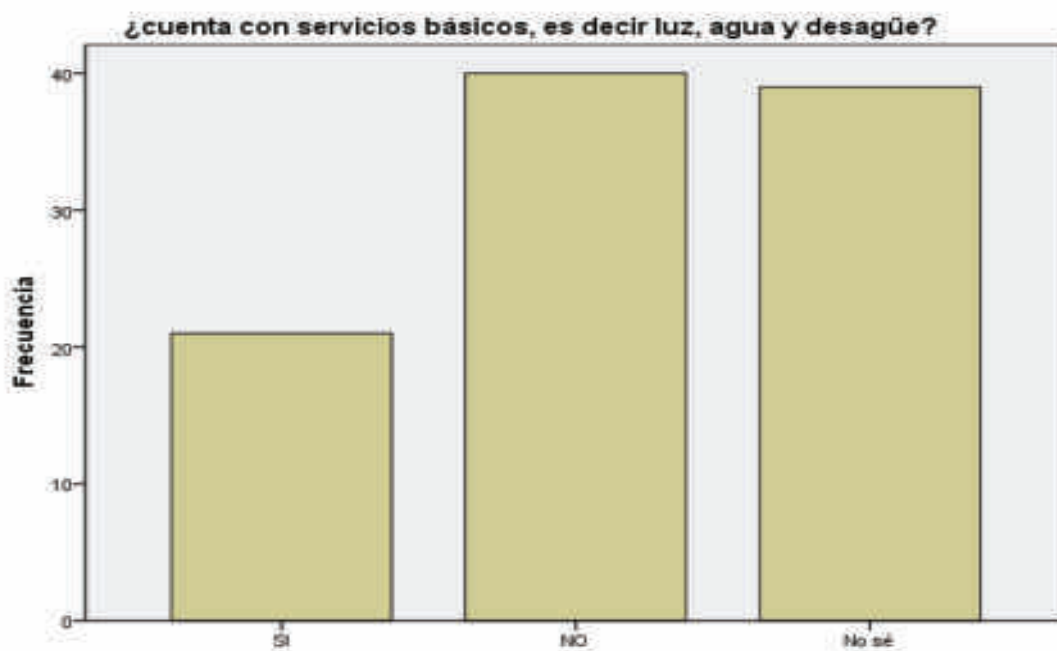
Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los compradores con respecto a la pregunta “¿cuenta con áreas de aporte su asociación?”, fue que el 44% respondió no saber al respecto, 35% que no y un 21% que sí.

Tabla 29 Y: Pregunta 6 a los compradores

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	SI	21	21,0	21,0	21,0
	NO	40	40,0	40,0	61,0
	No sé	39	39,0	39,0	100,0
Total		150	100,0	100,0	

Nota: Elaboración propia

Tabla 38 Y: Pregunta 6 a los compradores

Nota: Elaboración propia

Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los compradores con respecto a la pregunta “¿cuenta con servicios básicos, es decir luz, agua y desagüe?”, fue que el 40% respondió que no, 39% indicó no saber al respecto y un 21% que sí.

Tabla 30 Y: *Pregunta 7 a los compradores*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	SI	20	20,0	20,0	20,0
	NO	70	70,0	70,0	90,0
	No sé	10	10,0	10,0	100,0
Total		15	100,0	100,0	

Nota: *Elaboración propia*

Tabla 39 Y: *Pregunta 7 a los compradores*

Nota: *Elaboración propia*

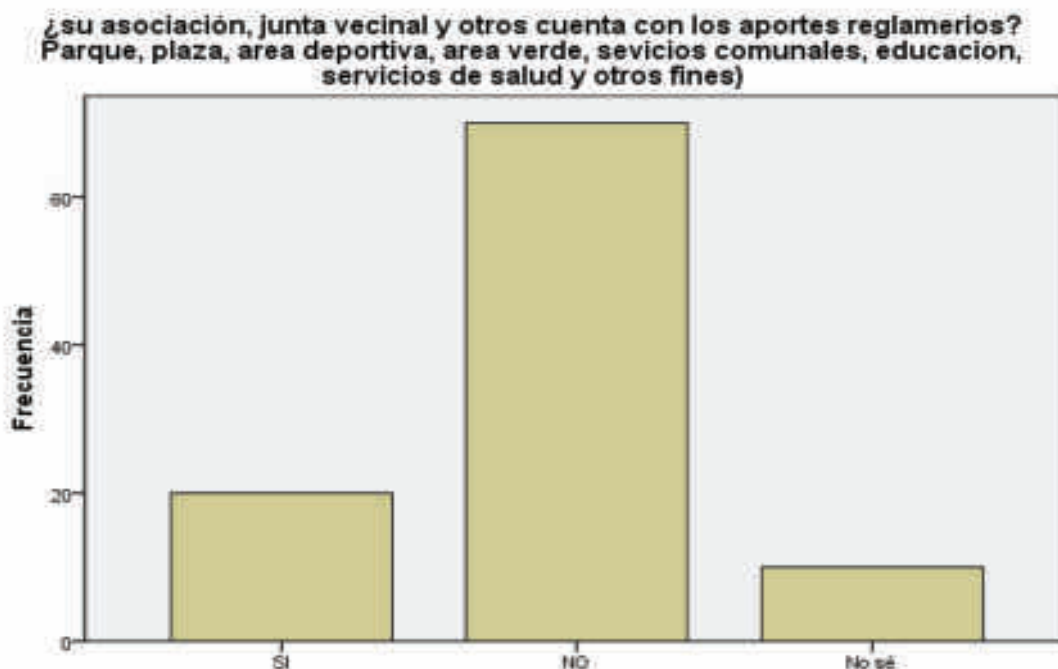
Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los compradores con respecto a la pregunta “¿cuenta con veredas, pistas y alumbrado público?”, fue que el 70% respondió que no, 20% indicó que sí y un 10% que no sabe.

Tabla 31 Y: Pregunta 8 a los compradores

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	SI	20	20,0	20,0	20,0
	NO	70	70,0	70,0	90,0
	No sé	10	10,0	10,0	100,0
Total		15	100,0	100,0	

Nota: Elaboración propia

Figura 40 Y: Pregunta 8 a los compradores

Nota: Elaboración propia

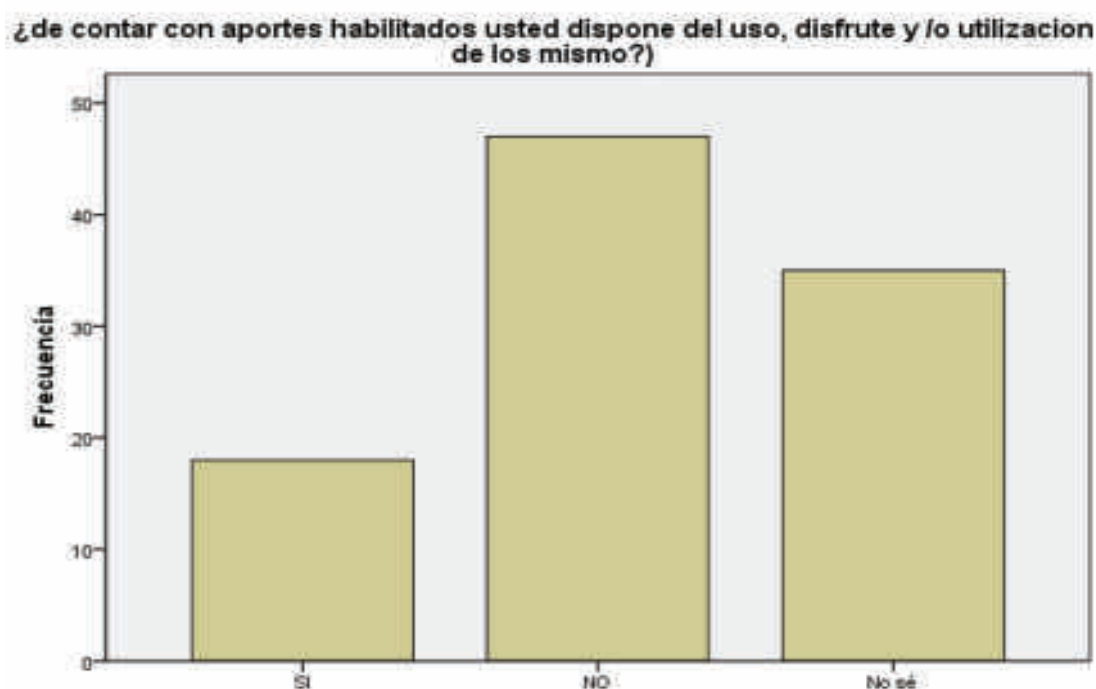
Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los compradores con respecto a la pregunta “¿su asociación, junta vecinal y otros cuenta con los aportes reglamentarios? (Parque, plaza, área deportiva, área verde, servicios comunales, educación, servicios de salud y otros fines)”, fue que el 70% respondió que no, 20% indicó que sí y un 10% que no sabe.

Tabla 32 Y: Pregunta 9 a los compradores

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos SI	18	18,0	18,0	18,0
NO	47	47,0	47,0	65,0
No sé	35	35,0	35,0	100,0
Total	15	100,0	100,0	

Nota: Elaboración propia

Figura 41 Y: Pregunta 9 a los compradores

Nota: Elaboración propia

Interpretación

Tal como se observa en la tabla y figura presentados, lo que se obtuvo con la aplicación de la entrevista a los compradores con respecto a la pregunta “¿de contar con aportes habilitados usted dispone del uso, disfrute y /o utilización de los mismo?)”, fue que el 47% respondió que no, 35% indicó no saber al respecto y un 18% que sí.

4.1.6 Resultado de propuesta de Plan Específico Sector Irrigación Copare

Visión para el Desarrollo Sostenible de Irrigación Copare

"Sector Irrigación Copare, comunidad en crecimiento que valora y preserva su herencia agrícola mientras se embarca en un desarrollo urbano planificado y sostenible. En el año 2033, Irrigación Copare será un modelo de equilibrio entre la vida urbana y la conservación agrícola. Nuestra visión es convertirnos en un sector donde la planificación cuidadosa garantice que cada nuevo desarrollo contribuya al bienestar de nuestros habitantes, con acceso a servicios básicos, viviendas seguras y espacios verdes, sin comprometer la riqueza agrícola que siempre ha sido parte de nuestra identidad. Queremos ser un ejemplo de cómo el progreso urbano puede convivir armoniosamente con la agricultura, promoviendo la prosperidad y la calidad de vida para todos."

Ejes de desarrollo y objetivos estratégicos

Tabla 33 Ejes de desarrollo y objetivos estratégicos

Eje de Desarrollo		Objetivo Estratégico
Desarrollo Sostenible	Urbano	- Ordenar el crecimiento urbano de manera sostenible, preservando áreas agrícolas y espacios verdes.
	Infraestructura Básica	- Mejorar la infraestructura básica, incluyendo redes de agua potable, alcantarillado, electricidad y vías de acceso.
	Diversificación Económica	- Promover la diversificación económica a través del apoyo a pequeñas empresas y el desarrollo de sectores no agrícolas.
	Conservación Agrícola	- Establecer medidas de conservación agrícola que protejan las áreas de cultivo y promuevan prácticas sostenibles.
	Servicios Comunitarios	- Mejorar y ampliar servicios comunitarios como educación, atención médica y seguridad ciudadana.
	Desarrollo Sostenible	- Implementar políticas y prácticas que promuevan el desarrollo sostenible y la responsabilidad social.
	Participación Ciudadana	- Fomentar la participación activa de la comunidad en la toma de decisiones y proyectos locales.
	Crecimiento Controlado	- Regular el crecimiento urbano para evitar la expansión desordenada y

	planificar nuevas urbanizaciones de manera adecuada.
Calidad de Vida	- Mejorar la calidad de vida de los habitantes garantizando servicios básicos, áreas de recreación y un entorno limpio y saludable.

Nota: Elaboración propia

Objetivos de desarrollo sostenible al 2030-ODS

El desarrollo del Plan Específico se considera el Desarrollo Sustentable enmarcado en los Objetivos de la cumbre de las Naciones Unidas que proponen una agenda de trabajo compleja y sistémica con metas al 2030. Todos estamos llamados a trabajar por la sostenibilidad de nuestro planeta, no podemos proponer un desarrollo sostenible sin considerar estos 17 objetivos. No se puede pensar en sostenibilidad sin plantearnos el fin de la pobreza, hambre cero, salud y bienestar, educación de calidad, etc.

Escenarios prospectivos

El diseño de escenarios prospectivos constituye un acuerdo común participativo, producto del diagnóstico situacional, estudios técnicos e identificación de escenarios tendenciales y óptimos. Es decir, surge de la identificación del comportamiento de los principales componentes del sistema; seguida por la elaboración de una imagen hacia donde se dirigen esas tendencias (escenario tendencial), y su contraposición con la imagen hacia donde quisiéramos llegar si el comportamiento de los componentes fuese perfecto (escenario deseable).

- a. Escenario tendencial: se parte de la premisa de que las tendencias actuales en el Sector Irrigación Copare continuarán en el futuro cercano. Basándonos en la información disponible, esto podría implicar que el área sigue siendo predominantemente agrícola, con un acceso limitado a servicios básicos y una infraestructura de desarrollo urbano poco desarrollada. Los desafíos de la informalidad y la falta de planificación podrían persistir, y la población podría enfrentar dificultades para acceder a servicios esenciales como agua, alcantarillado y electricidad.

b. Escenario deseable: se establecen objetivos y condiciones ideales para el Sector Irrigación Copare. Aquí, se podría aspirar a una transformación hacia un desarrollo urbano sostenible y equitativo. Las metas podrían incluir:

- Formalización de predios rústicos y tierras eriazas.
- Expansión de la infraestructura de servicios básicos, como agua, alcantarillado, electricidad y vías de acceso.
- Promoción de la diversificación económica, incluida la inversión en industria y comercio.
- Planificación urbana que incorpore principios de sostenibilidad ambiental y diseño urbano adecuado.
- Participación activa de la comunidad en la toma de decisiones y la planificación.

En este escenario, el Sector Irrigación Copare se convertiría en una zona urbanizada con un alto nivel de calidad de vida para sus habitantes, con acceso a servicios básicos y una economía diversificada.

c. Escenario probable: se basa en una evaluación más realista y equilibrada de las circunstancias actuales y futuras. Este escenario considerara lo siguiente:

- Continuación de la actividad agrícola como un componente importante de la economía local.
- Desarrollo gradual de infraestructura básica en áreas específicas, como habilitaciones urbanas que culminaron la etapa de recepción de obras.
- Desafíos persistentes en áreas informales y la necesidad de abordar la formalización de terrenos.
- La posible expansión de la cobertura de servicios básicos a medida que la zona experimenta un desarrollo más planificado.

Este escenario reflejaría un enfoque equilibrado que tiene en cuenta tanto las tendencias actuales como los esfuerzos para mejorar la calidad de vida y el desarrollo en el Sector Irrigación Copare.

Conformación horizontal del componente físico espacial

a. Área Urbana:

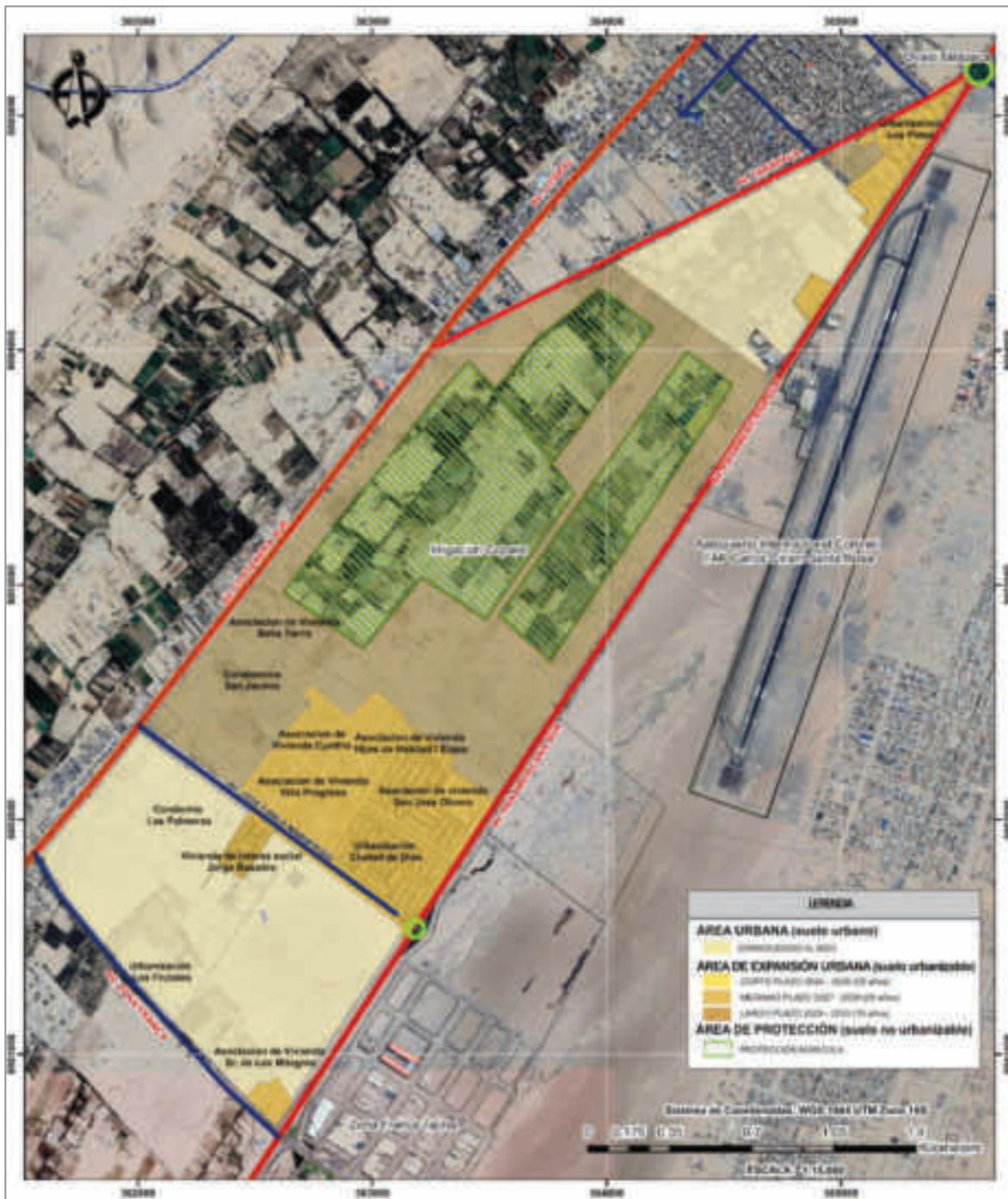
El área urbana se encuentra constituida espacialmente con la asignación de diferentes usos, actividades, servicios básicos, así como áreas en proceso de consolidación.

b. Área No Urbanizable

Áreas con condiciones no aptas para urbanizar, debiendo estar sujetas a un tratamiento especial y de protección pueden tener las siguientes condiciones:

- Ubicada en zona no ocupada por edificaciones considerada de alto riesgo no mitigable.
- Ubicada en área de reserva natural o área protegida.
- Ubicada en yacimientos arqueológicos o paleontológicos.
- Ubicada en zona que tiene recursos hídricos, como cabeceras de cuencas, lagos y ríos.
- Se encuentra dentro de un régimen especial de protección incomparable con su transformación urbana de acuerdo al PAT y de escala superior o planes y/o normativa sectorial pertinente, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales y agrícolas.
- Considerada como compatible con el modelo de desarrollo territorial y/o urbano adoptado, o sujeto a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Ubicada con actividades agrícolas, ganaderas, forestales y actividades análogas.

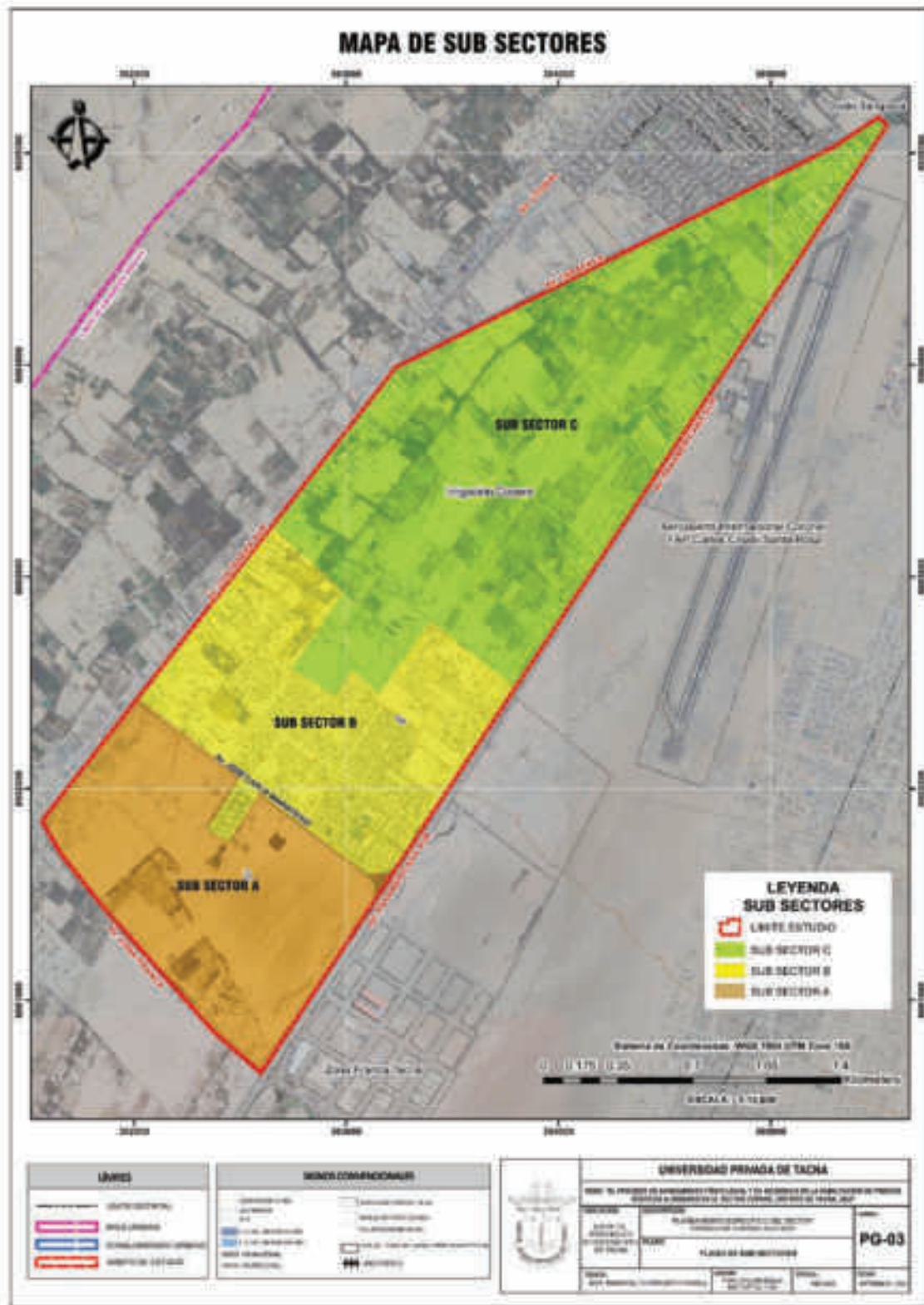
Figura 42. Áreas urbanas



Nota: Google Earth, elaboración propia

Se ha sectorizado en 03 sub sectores.

Figura 43 Mapa de sub sectores



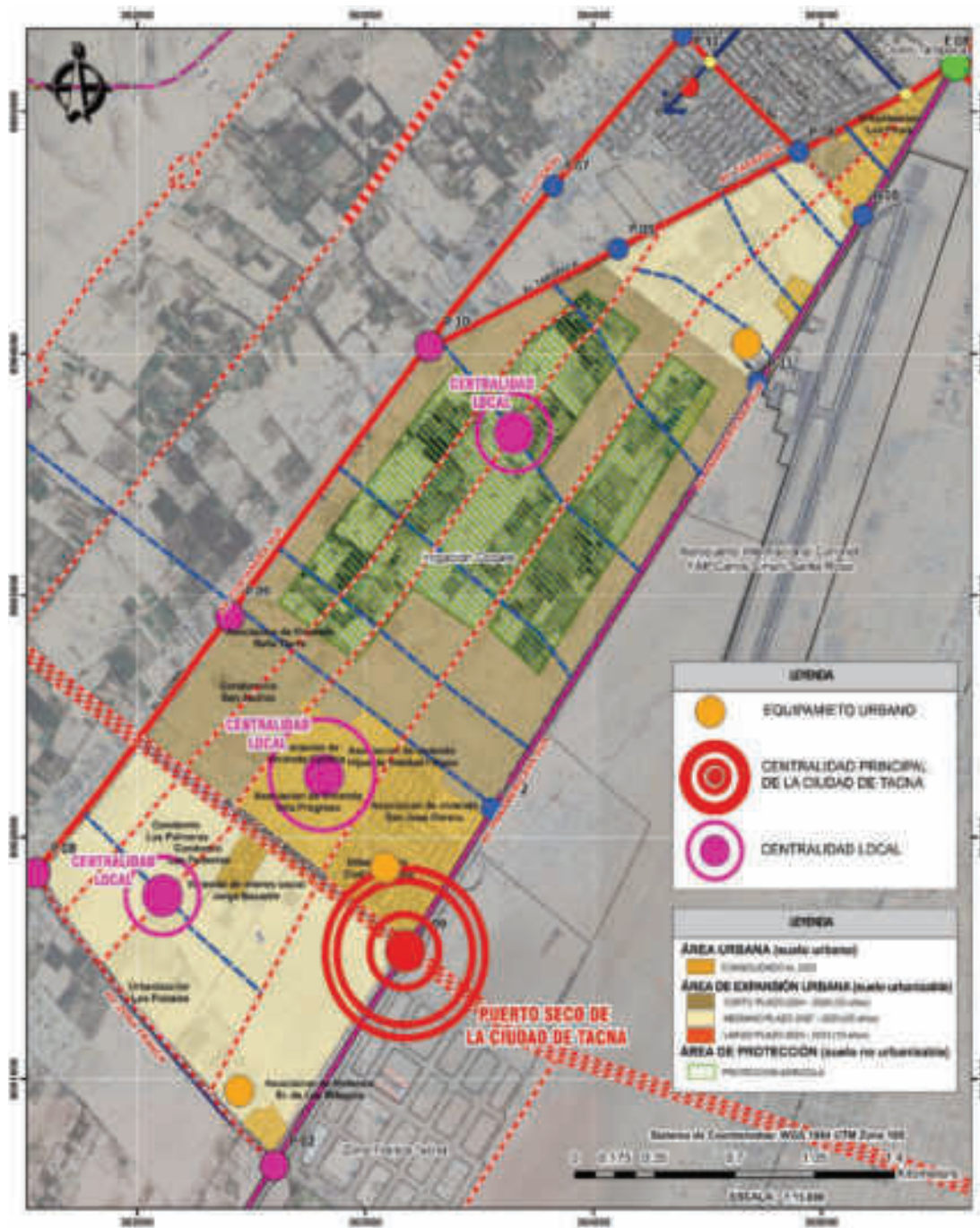
Nota: Elaboración propia

Modelo de desarrollo urbano del plan específico

El modelo de desarrollo urbano para el sector IRRIGACION COPARE y sus asociaciones de vivienda se basa en la definición de un plan que busca la conformación, articulación y funcionamiento efectivos de esta área. Este modelo tiene como base un enfoque espacial sólido que abarca el área de intervención y su influencia inmediata. Su objetivo principal es abordar y resolver los problemas y conflictos urbanos identificados como prioritarios en esta zona.

Para diseñar este modelo, se consideraron varios aspectos clave, incluyendo la configuración urbana de la ciudad en su conjunto. Esto implica entender la relación entre los diferentes componentes de la estructura urbana y los sistemas urbanos existentes. Además, se tuvo en cuenta la manera en que esta área se conecta y articula con el resto de la ciudad a través de ejes de desarrollo y circuitos viales.

Figura 44. Modelo de conformación urbana



Nota: Google Earth, elaboración propia

La propuesta en versión completa se encuentra en el anexo 06 de la presente investigación, elaborándose un planteamiento integral para el subsector A.

4.1.7 Resultado de propuesta de Planeamiento integral del Sub Sector “A” Sector Irrigación Copare

La Propuesta de Planificación Integral para el Subsector A del Departamento de Riego de Copare ha sido desarrollada de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) y el DS. “012-2022-VIVIENDA, Aprobación del Reglamento sobre Condiciones Territoriales y Desarrollo Urbano”.

La propuesta se centra en conocer y abordar la red viaria y los usos de todo el polígono y propone la plena integración con el tejido urbano más cercano de acuerdo con las directrices marcadas en el plan urbanístico de la zona. Lo anterior en cumplimiento de los artículos 37 y 38 del Capítulo 5 de la RNE.

El D.S. 012-2022-VIVIENDA señala que el Plan Integral sirve como una herramienta técnica normativa que complementa los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Metropolitano y/o el Plan de Desarrollo Urbano. Este enfoque es particularmente importante para los procesos de desarrollo urbano y para la subdivisión o independencia del suelo rural. El plan integral incluye la planificación de la red viaria y la definición de usos para todo el inmueble, además de proponer una integración armoniosa con el tejido urbano circundante de acuerdo con lo establecido en la normativa nacional de edificación.

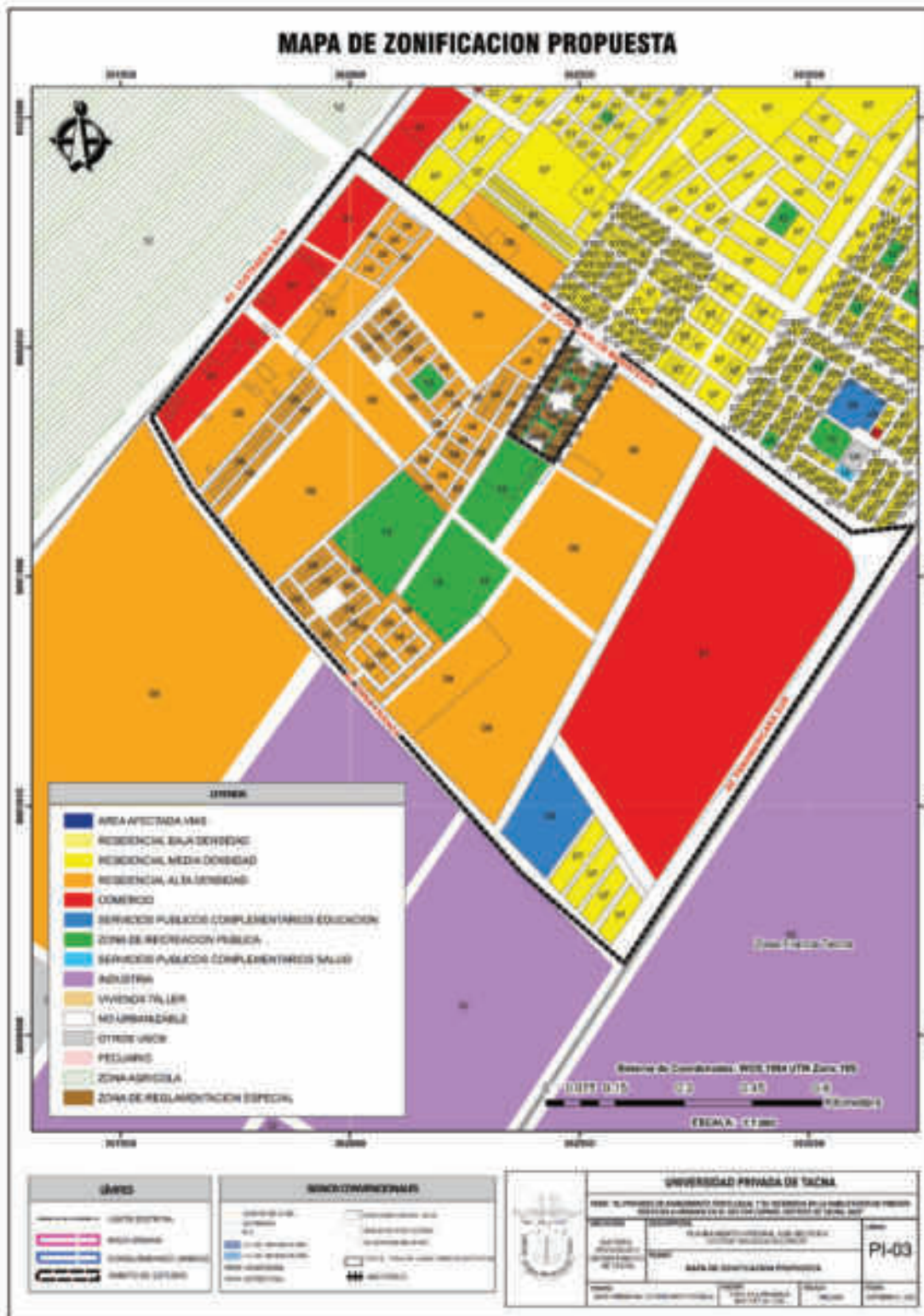
El urbanismo actual se encarga de la ordenación o planificación del territorio a escala local, con el foco en anticipar la evolución esperada de la provincia de Tacna en relación al proceso de urbanización, es decir, cómo se puede transformar el suelo rural en suelo urbano. Se desarrollan propuestas de planificación integral para la Zona A dentro de los objetivos de desarrollo del municipio actual. Los objetivos apuntan a lograr un crecimiento que reconozca y proteja el patrimonio agrícola de la región y al mismo tiempo promueva un desarrollo urbano planificado y sostenible. Esta visión está en línea con el Plan Específico del Sector de Irrigación Copare 2023-2033, cuyo objetivo principal es mejorar la calidad de vida de los residentes de la zona y promover la armonía entre el entorno urbano y las actividades agrícolas tradicionales. La propuesta en versión completa se encuentra en el anexo 07 de la presente investigación.

Figura 45. Mapa del Sector Irrigación Copare y el Sub Sector A



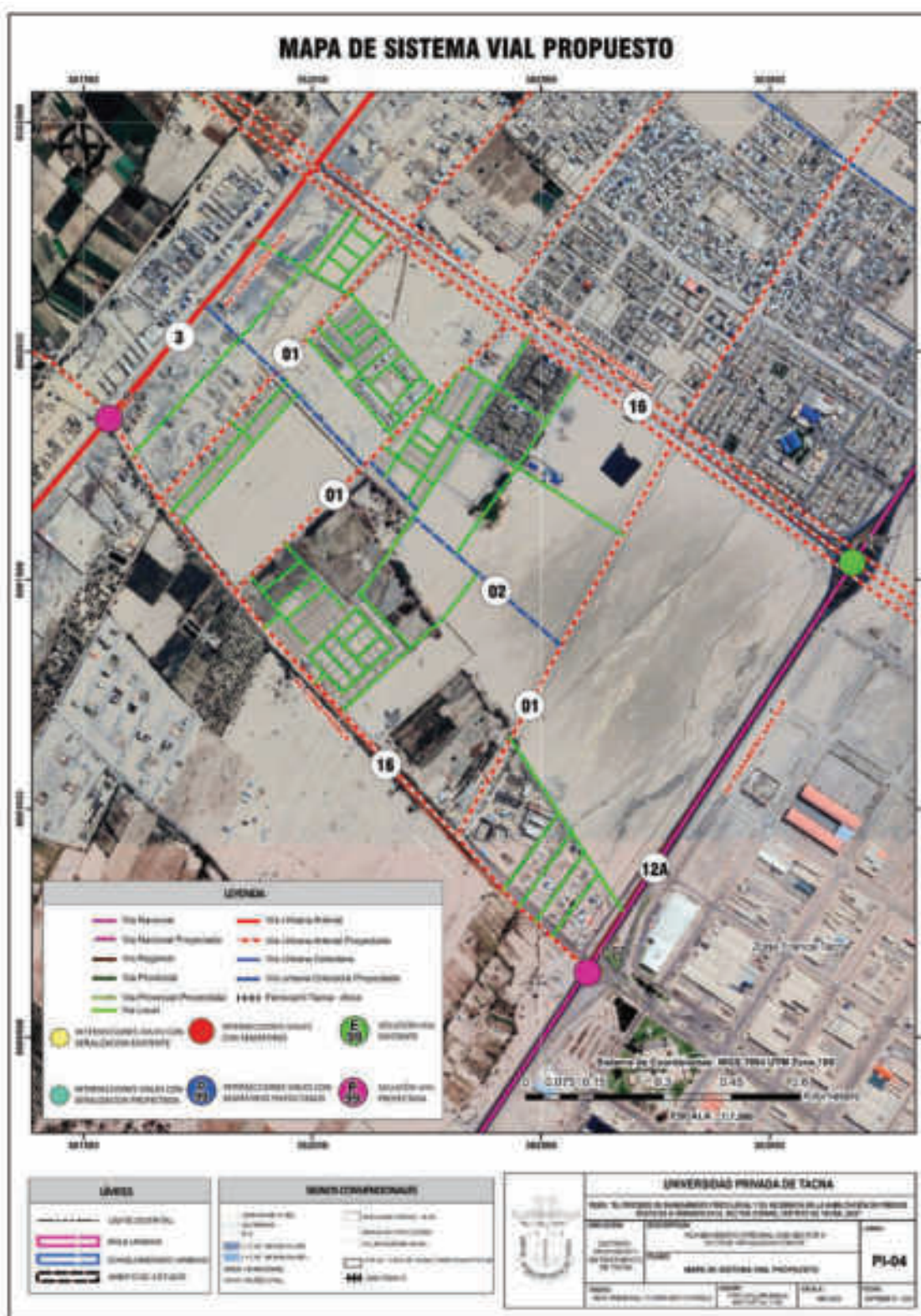
Nota: Elaboración

Figura 42. Propuesta mapa de zonificación



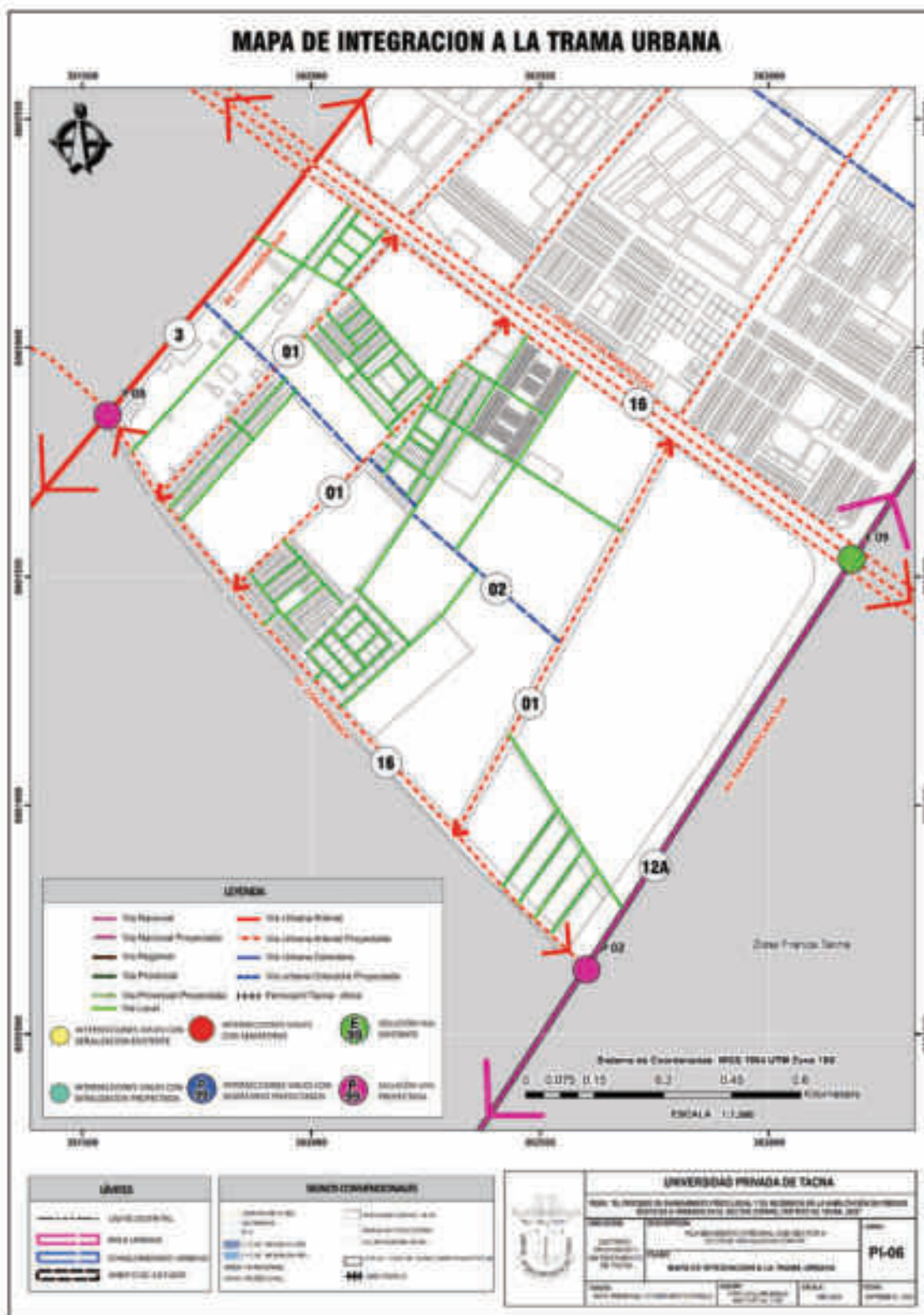
Nota: Elaboración propia

Figura 47. Mapa de sistema vial propuesto



Nota: Elaboración propia.

Figura 43. Mapa de integración a la trama urbana



Nota: Elaboración propia.

DISCUSIÓN

- La presente investigación mediante los resultados ha evidenciado la incidencia del proceso de saneamiento físico legal como la principal causa para mejorar las condiciones de las habilitaciones urbanas en el Sector Irrigación Copare del Distrito de Tacna. De esta manera podemos indicar que las variables han permitido caracterizar el estado actual del Saneamiento Físico Legal de las habilitaciones urbanas formales e informales que vienen ocupando el suelo. En cuanto a los resultados obtenidos en este estudio se puede afirmar que se cumplen los requisitos planteados en los objetivos generales, ya que se puede determinar la dificultad, donde el proceso de saneamiento físico legal incide en las habilitaciones urbanas y los procedimientos de autorización.

Respecto al primer Objetivo, de analizar la dimensión territorial del saneamiento físico legal como influye en el crecimiento urbano de las habilitaciones urbanas en el Sector Irrigación Copare del distrito de Tacna, en relación a los resultados que se obtienen en investigación, el sector analizado ha tenido evoluciones referentes a áreas en producción que se dedican a actividades agrícolas y agropecuarias, áreas sin producción que por la variedad de condiciones de uso de la tierra no viene produciendo las tierras y se convierten en tierras eriazas y áreas ocupadas las cuales se vienen urbanizando u ocupando con fines urbanos, lo que indica un crecimiento urbano incipiente, autores como Enciso (2019) nos menciona que las porciones de suelo ubicadas en áreas rurales o en áreas de expansión urbana se declaran zonas invisibles, dedicadas a fines agrícolas, ganaderos o forestales y que los terrenos baldíos aptos atraen inversiones, permitiendo la libre transferencia de propiedad, con lo cual una de las repercusiones más notables que se manifiesta en la ausencia de la intervención profesional necesaria en la concepción de los planteamientos de lotización de las asociaciones que operan en la zona. La falta de registros formales limita la capacidad de los profesionales urbanistas y planificadores para dirigir y regular el proceso de lotización de manera coherente y sostenible. Esto puede dar lugar a un desarrollo fragmentado y desorganizado, donde las asociaciones involucradas operan con criterios propios, sin una visión global y coordinada del crecimiento urbano.

En cuanto al segundo objetivo, se busca analizar la dimensión jurídica del saneamiento físico legal y cómo influye en el desarrollo urbano de las habilitaciones urbanas en el Sector Irrigación Copare, Distrito de Tacna, en el contexto de los resultados obtenidos. Esta investigación demuestra de manera concluyente que el saneamiento físico legal ejerce una influencia significativa en el desarrollo urbano.

Uno de los hallazgos más destacados es la evidente falta de áreas de aporte, servicios básicos, pistas y veredas, todas ellas categorías fundamentales dentro de esta dimensión. No basta simplemente con que estas áreas estén definidas en las habilitaciones urbanas in situ; además, es necesario que el Estado tenga la capacidad de invertir en estas categorías clave para el desarrollo urbano, especialmente en lo que respecta a las áreas de equipamiento urbano. Para que el Estado pueda realizar inversiones en estas áreas esenciales, es imperativo que exista un adecuado saneamiento físico legal. Esto significa que se deben llevar a cabo procesos de saneamiento legal, como la independización, donación, compra-venta, u otras metodologías similares, para asegurar la viabilidad y legalidad de las inversiones destinadas al desarrollo urbano. Para el autor Castillo (2021) plantea y desarrolla una identificación de diferentes periodos en la evolución del desarrollo urbano en el Perú entre los años 2006-2021, teniendo en cuenta el marco legal e institucional y los enfoques contemporáneos del desarrollo urbano que se han identificado que tienen un impacto en él, por lo tanto, a la luz de los cambios en paradigmas y actitudes, reformas constitucionales e institucionales y recomendaciones, se hacen recomendaciones para mejores soluciones a los problemas de “desarrollo urbano” del país. Contribuciones a la formulación, aplicación e implementación de leyes generales y planes nacionales de desarrollo, ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda.

CONCLUSIONES

Esta investigación permitió determinar la incidencia del proceso de saneamiento físico legal en las habilitaciones urbanas en el Sector Irrigación Copare del distrito de Tacna, razón por la cual se ha concebido las dimensiones jurídicas y territoriales que han generado modificaciones en el territorio desde el desarrollo y crecimiento urbano, por lo cual de acuerdo a los resultados obtenidos se considera que para que los habitantes del sector logren una habitabilidad adecuada es trascendental la propuesta de un plan específico y un plan integral que aporte a mejorar la calidad de vida de la población con enfoque sostenible.

PRIMERA

En relación al primer objetivo, la dimensión territorial ha influido en el crecimiento urbano del sector de Irrigación Copare ya que presenta una variada gama de asentamientos y urbanizaciones en el transcurso de la última década por la evolución de las zonas sin producción convertidas en eriazas que posteriormente se convierten en áreas ocupadas para la urbanización de zonas residenciales, cada uno con características únicas en términos de servicios básicos, infraestructura y legalidad. Esto refleja una necesidad de abordar el desarrollo urbano de manera integral y considerada.

SEGUNDA

En relación al segundo objetivo respecto a la dimensión jurídica que influye en el desarrollo urbano del sector, se evidencia que algunas áreas carecen de habilitación urbana completa, lo que resulta en la falta de acceso a servicios básicos, pistas, veredas y espacios públicos. La falta de cumplimiento normativo puede impactar la calidad de vida de los residentes y dificultar la expansión ordenada de la zona. La presencia de predios rurales inscritos como urbanos y asentamientos sin la debida aprobación municipal revela la necesidad de establecer procesos más rigurosos para garantizar el cumplimiento de normativas en el desarrollo habitacional. Esto es esencial para evitar conflictos legales y garantizar la seguridad jurídica de los propietarios.

- El ámbito de estudio evidencia una gran diversidad en términos de zonificación y desarrollo, desde áreas emergentes de rápido crecimiento hasta áreas de

conservación agrícola, lo que demanda estrategias diferenciadas de intervención y gestión.

- La presencia de asentamientos sin la debida aprobación municipal y propiedades registradas incorrectamente en SUNARP subraya un riesgo latente de informalidad, lo que puede generar conflictos legales y sociales en el futuro.
- Zonas como el Sector A, con su rápido desarrollo y crecimiento, demuestran un potencial económico y habitacional que, si se gestiona adecuadamente, puede resultar en un beneficio significativo para la región.
- Es esencial que el desarrollo urbano en la región no solo se centre en el crecimiento y la expansión, sino también en la sostenibilidad, garantizando que los recursos naturales y el ambiente sean protegidos y conservados para las generaciones futuras.
- La mención de urbanizaciones en proceso de obtener licencias y aprobaciones subraya la relevancia de seguir procesos formales, garantizando así que el desarrollo sea regulado, planificado y en línea con las normativas municipales.
- El equilibrio entre el desarrollo urbano y la conservación agrícola en el Sector C pone de relieve la interacción y la interdependencia entre los sistemas urbano y agrícola, lo que requiere una planificación cuidadosa para evitar conflictos y asegurar la coexistencia armoniosa.
- El Sector de Irrigación Copare se encuentra en una encrucijada de oportunidades y desafíos. A medida que avanza hacia el futuro, será esencial adoptar un enfoque equilibrado y sostenible, garantizando que las decisiones tomadas hoy beneficien a la comunidad en su conjunto y a las generaciones venideras.
- El sector de Irrigación Copare enfrenta un desafío significativo en términos de regularización de registros y alineación con el uso actual de la tierra.
- Se observa un crecimiento urbano acelerado, especialmente en el Sector A, lo que indica la necesidad de planificación y gestión urbana efectiva.

- Aunque hay un declive en las áreas de producción agrícola, sigue siendo fundamental para la economía y sustento de muchas familias, por lo que su preservación y apoyo es crucial.
- Dada la variedad de usos de tierra, asentamientos y urbanizaciones, es esencial adoptar una planificación urbana integral que considere las necesidades y características de cada subsector.
- La educación y la conciencia pública sobre la importancia de la regularización, la planificación urbana y el cumplimiento de las normativas son fundamentales para el desarrollo sostenible y ordenado del sector.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda la Colaboración Interinstitucional: Fomentar la colaboración entre las municipalidades, SUNARP y otros organismos relevantes para abordar y resolver las discrepancias en los registros y en el uso actual de la tierra.
- Se recomienda Promover la Habilitación Urbana: Para los asentamientos y urbanizaciones que carecen de habilitación urbana completa, promover y facilitar su proceso de habilitación.
- Se recomienda Desarrollar Normativas Claras: Establecer normativas claras y fáciles de seguir para la conversión de tierras agrícolas a urbanas, y viceversa, asegurando que se cumplan los procesos de zonificación y desarrollo adecuados.
- Se recomienda la Elaboración de la Base Catastral: Se debe priorizar la creación de una base catastral robusta y precisa para la Provincia de Tacna, asegurando que se vincule adecuadamente con el SNCP. Esta base catastral servirá como una fuente confiable y actualizada de información sobre todos los predios dentro de la provincia.
- Se recomienda la Actualización Continua de la Base Catastral: Una vez establecida, es fundamental mantener la base catastral actualizada. Los cambios en la propiedad, subdivisiones, fusiones, o cualquier otra modificación en los predios deben ser reflejados oportunamente en la base catastral.
- Se recomienda la Vinculación con Planes de Desarrollo Urbano: La base catastral actualizada debe ser utilizada como una herramienta primordial en la elaboración

de planes de desarrollo urbano. Esto garantizará que los planes reflejen la realidad actual del uso y ocupación del suelo en la Provincia de Tacna.

- Se recomienda la Zonificación Estratégica: Implementar una zonificación estratégica que identifique áreas específicas para el desarrollo residencial, comercial, industrial y agrícola. Esta zonificación debe ser revisada periódicamente para adaptarse a las cambiantes necesidades y circunstancias de la provincia.
- Se recomienda los Planes de Desarrollo a Largo Plazo: Elaborar planes de desarrollo a largo plazo que se basen en datos catastrales actualizados y proyecciones demográficas. Estos planes deben ser diseñados para guiar el crecimiento de manera ordenada y sostenible.
- Se recomienda la Educación y Concienciación Pública: Lanzar campañas de concienciación para educar al público sobre la importancia de un desarrollo urbano ordenado. Estas campañas pueden incluir talleres, seminarios y material informativo.
- Se recomienda el Fortalecimiento de la Coordinación Interinstitucional: Fomentar la colaboración entre las diferentes instituciones gubernamentales, tanto a nivel local como nacional, para garantizar que las decisiones relacionadas con el desarrollo urbano se tomen de manera cohesiva y coordinada.
- Se recomienda la Integración de Tecnologías Modernas: Adoptar tecnologías modernas, como sistemas de información geográfica (SIG), para mejorar la precisión y utilidad del catastro. Estos sistemas también pueden ayudar en la planificación y monitoreo del desarrollo urbano.
- Se recomienda la Regulación y Vigilancia: Fortalecer las regulaciones existentes y establecer mecanismos de vigilancia para garantizar que el desarrollo se lleve a cabo de acuerdo con los planes y regulaciones establecidas.
- Se recomienda la Capacitación Continua: Proporcionar capacitación continua a los funcionarios municipales y provinciales sobre la importancia del catastro y su vinculación con la planificación y el desarrollo urbano. Esta formación asegurará que las decisiones se tomen basándose en la mejor información disponible.
- Se recomienda la Participación Ciudadana: Involucrar a la comunidad en el proceso de planificación y desarrollo. Esto puede hacerse a través de consultas públicas, encuestas y foros. La participación ciudadana asegura que las decisiones reflejen las necesidades y deseos de la comunidad.

- Se recomienda la Revisión y Actualización Regular del Catastro: Es vital que el catastro no sea visto como un proyecto de una sola vez, sino que se actualice regularmente para reflejar cambios en la propiedad, uso de la tierra y otros factores clave.

SUGERENCIAS

- Implementar un Programa de Regularización: Dada la discrepancia entre los registros de SUNARP y el uso actual de la tierra, se sugiere implementar un programa de regularización que permita alinear los registros con la realidad.
- Promover la Educación Urbana: Promover la conciencia y educación entre los propietarios sobre la importancia de registrar correctamente sus propiedades y de seguir las normativas urbanísticas.
- Desarrollar Infraestructura Básica: Las áreas que carecen de infraestructura básica, como pistas y veredas, deben ser priorizadas para el desarrollo, mejorando así la calidad de vida y la valorización de la propiedad.
- Establecer Zonas de Conservación Agrícola: Para proteger las áreas que aún tienen un enfoque agrícola, se deben establecer zonas específicas de conservación agrícola, donde el desarrollo urbano esté restringido o controlado.
- Integrar Planificación Urbana y Rural: Dado el mixto de usos de la tierra, es fundamental integrar la planificación urbana y rural para un desarrollo coherente de la zona.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Carbajal, D. d. (2019). *Factores en el gobierno Local que impiden el saneamiento físico legal de los predios rústicos en la localidad de la esperanza - Huánuco 2017*. Obtenido de Universidad de Huánuco: <http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/1791/CARBAJAL%20DURAN%20DE%20ESTACIO%2c%20Gonzala%20Jeanet.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Castillo, G. R. (2021). Evolución de la planificación urbana en el Perú 1946 - 2021: de la planificación urbana normativa a la planificación del desarrollo urbano sostenible . *Paideia XXI*, 11(1), 79-112. doi:doi:10.31381/paideia.v11i1.3783
- Condori, P. (2020). *Universo, población y muestra*. Obtenido de La academia: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.aacademica.org/cporfirio/18.pdf>
- de Tomas, B. T. (2020). *El saneamiento físico legal y la percepción de la calidad del servicio educativo en las instituciones educativas de Jicamarca anexo 8, 2019*. Obtenido de Universidad Cesar Vallejo: https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/40661/DE%20TOMAS_BTS.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Eca, J. M. (2023). *Propuesta de saneamiento físico legal del terreno y de las construcciones informales del Asentamiento Humano Ampliación Villa Canadá, Distrito y Provincia de Sechura, Departamento de Piura*. Obtenido de Universidad Nacional de Piura: <https://repositorio.unp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12676/4203/ICIV-ECA-JAC-2023.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- El Peruano. (02 de Agosto de 2016). Ley que modifica a la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones . págs. 1-13. Obtenido de <https://busquedas.elperuano.pe/download/url/ley-que-modifica-la-ley-29090-ley-de-regulacion-de-habilita-ley-n-30494-1410669-1>
- Enciso, S. P. (Junio de 2019). *La declaratoria de fábrica y el saneamiento físico legal en las edificaciones de los predios urbanos del Distrito de Villa el Salvador*. Obtenido de Universidad Autónoma del Perú: <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1185/Enciso%20Sotil%2c%20Patricia.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Finanzas, M. d. (2020). *Sanemaiento fisico legal*. Base legal: Resolución N° 178-2020-SUNARP-SN del 10.12.2020. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.mef.gob.pe/contenidos/inv_publica/docs/capacitaciones/infografia/23_Infografia_Procedimiento_de_saneamiento_fisico_legal.pdf
- González, V. A., Vázquez, A. L., & Ramos, G. J. (2021). La Observación en el Estudio de las Organizaciones. *La práctica en Investigación Cualitativa*, 5, 71-82. doi: <https://doi.org/10.36367/ntqr.5.2021>
- Guevara et al. (2020). *Metodologías de investigación educativa (descriptivas, experimentales, participativas, y de investigación-acción)*. N.4 V.3. Obtenido de Revista RECIMUNDO: <https://recimundo.com/index.php/es/article/view/860>
- Hernández, Z. A. (2021). *formalización de predios rurales y su incidencia en el desarrollo socioeconómico de los poseionarios en el distrito de Panao, 2021 - Huánuco*. Obtenido de Universidad Nacional Hermilio Valdizán: <https://repositorio.unheval.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13080/6935/PGPDS00075H45.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Huayama, Z. S. (2022). *Dificultades para el Saneamiento Físico Legal en los Barrios La Laguna y Jibaja Che Distrito y Provincia de Huancabamba, Departamento de Piura e Impacto en el Desarrollo*. Obtenido de Universidad Nacional De Piura: <https://repositorio.unp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12676/3885/ICIV-HUA-ZUR-2022.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Jiménez, S. P., & Campos Alanís, H. y. (Noviembre de 2020). *ncapacidad municipal en la planeación y regularización de asentamientos humanos: caso del Bordo de las Canastas, Toluca, Estado de México*. Obtenido de Universidad Nacional Autónoma de México: <http://ru.iiec.unam.mx/5198/1/4-138-Jimenez-Campos-Alanis.pdf>
- Lipa, F. J. (2021). *Metodología de gestión para mejorar el alcance, cronograma y costos en la construcción de habilitaciones urbanas en la ciudad de Tacna, 2019*. Obtenido de Universidad Privada de Tacna: <https://repositorio.upt.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12969/1861/Lipa-Flores-Joseph.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Martino, H. (2019). Desarrollo urbano sostenible con igualdad: el desafío de América Latina. *IC Latinoamérica - Mercado & Empresas para los servicios públicos*;

2019.

doi:http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/87435/Documento_completo.pdf-PDFA.pdf?sequence=1&isAllowed=y

- Mata, S. L. (4 de Febrero de 2020). *La entrevista en la investigación cualitativa*. Obtenido de Investigalia: <https://investigaliacr.com/investigacion/la-entrevista-en-la-investigacion-cualitativa/#:~:text=La%20entrevista%20es%20una%20conversaci%C3%B3n,48>).
- Mayta, C., & Salazar, I. (2018). Uso de herramientas TIC en investigaciones científicas de los estudiantes de administración en las UNAS- Tingo María. *Investigación y Amazonía*, 8(5), 40-47. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/<https://revistas.unas.edu.pe/index.php/revia/article/viewFile/204/187>
- Mendoza, Z. C. (2019). *Análisis de la vulnerabilidad del asentamiento informal, la paz en el margen derecho del río portoviejo y propuesta de solución urbana - arquitectónica*. Obtenido de Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí - Ecuador: <https://repositorio.ulead.edu.ec/bitstream/123456789/1977/1/ULEAM-ARQ-0048.pdf>
- Pacheco, S. L. (2019). *El proceso de titulación de predios públicos baldíos ocupados ilegalmente con viviendas de interés social en Colombia*. Obtenido de <https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/6fbd2015-db01-488d-be4a-5a4f2655ed3b/content>
- Perez, F. R. (2021). *Formalización de predios para disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo*. Obtenido de Universidad Señor de Sipán: <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/10362/Perez%20Flores%20Roberto%20Miguel.pdf?sequence=1>
- Peruano, E. (2020). Decreto Supremo que modifica el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687. *Decreto Supremo N° 004-2020-vivienda*, págs. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-modifica-el-reglamento-del-titulo-i-de-l-decreto-supremo-n-004-2020-vivienda-1863045-5/>.
- Reyna, G. A., Moreira, M. D., Bonilla, P. A., Pisco, P. J., & Macías, M. C. (2020). Asentamientos humanos en zonas susceptibles a riesgos por inundación y

deslizamiento de la ciudad de Portoviejo. *San Gregorio*.
doi:<https://doi.org/10.36097/rsan.v1i43.1413>

Ríos, G. J. (2023). *Saneamiento físico legal de predios rurales en el distrito Luyando - Naranjillo*. Obtenido de Universidad nacional agraria de la Selva: file:///C:/Users/PC/Downloads/TSP_JSRRG_2022_R1.pdf

Rodríguez, Y. S. (2020). *Factores que determinan el proceso de Saneamiento Físico Legal en la Formalización de Inmuebles en el distrito de Yonán, Cajamarca*. Universidad César Vallejo. Obtenido de https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/47953/Rodriguez_YShE-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Roselva, O., Ninoska, N., & Fusil, D. (2020). Comprensión epistemológica del tesista sobre investigaciones cuantitativas, cualitativas y mixtas. *Orbis: revista de Ciencias Humanas*, N°. 45(45), 13-22. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7407375>

Universidad Panamericana. (14 de septiembre de 2020). *¿Qué es la investigación pura y qué ventajas tiene dentro de una academia?* Obtenido de Blog: Universidad Panamericana: <https://blog.up.edu.mx/que-es-la-investigacion-pura-y-que-ventajas-tiene-dentro-de-una-academia>

Varley, A. (2019). La titulación a debate: aportes de medio siglo de regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos informales en México. *Investigaciones gráficas*, 100, 385-404. doi: <https://doi.org/10.14350/rig.60022>

ANEXOS

Anexo 1_ Matriz de consistencia

Anexo 2_ Ficha evaluativa de campo

Anexo 3_ Entrevista semiestructurada

Anexo 4_ Base de datos de entrevistas

Anexo 5_ Búsqueda catastral del sector

Anexo 6_ Propuesta de Plan específico del Sector Irrigación Copare

Anexo 7_ Propuesta de Planeamiento integral del Sub Sector "A" Sector Irrigación Copare

ANEXO 1. Matriz de Consistencia

EL PROCESO DE SANEAMIENTO FISICO LEGAL Y SU INCIDENCIA EN LAS HABILITACIONES URBANAS DEL SECTOR IRRIGACION COPARE, DISTRITO DE TACNA. 2023				
PROBLEMA	OBJETIVOS	VARIABLE E INDICADORES		
P. General: PG: ¿De qué manera el proceso de saneamiento físico legal incide en las habilitaciones Urbanas en el Sector Irrigación Copare, distrito de Tacna, 2023?	O. General: OG: Determinar la incidencia del proceso de saneamiento físico legal en las habilitaciones urbanas en el Sector Irrigación Copare, Distrito de Tacna, 2023.	Variable independiente: Saneamiento físico legal		
		Dimensiones	Sub categorías	Instrumentos de Recolección de Datos
P. Específicas: PE1: ¿De qué manera la dimensión territorial del saneamiento físico legal influye en el crecimiento urbano de las habilitaciones urbanas en el Sector Irrigación Copare, distrito de Tacna, 2023? PE2: ¿De qué manera la dimensión jurídica del saneamiento físico legal influye en el desarrollo urbano de las habilitaciones urbanas en el Sector Irrigación Copare, distrito de Tacna, 2023?	O. Específicos: OE1: Analizar la dimensión territorial del saneamiento físico legal que influye en el crecimiento urbano de las habilitaciones urbanas en el Sector Irrigación Copare, Distrito de Tacna, 2023. OE2: Analizar la dimensión jurídica del saneamiento físico legal que influye en el desarrollo urbano de las habilitaciones urbanas en el Sector Irrigación Copare, Distrito de Tacna, 2023.	1. Dimensión territorial	1.1. Situación actual del terreno 1.2. Parámetros normativos de las construcciones	Entrevista y Observación de campo
		2. Dimensión jurídica	2.1. Propiedad del terreno 2.2. Licencia de construcción y/o edificación	
		Variable dependiente: Habilitaciones Urbanas		
		Dimensiones	Sub categorías	Instrumentos de Recolección de Datos
		3. Crecimiento urbano	3.1. Ubicación del Asentamiento humano 3.2. Uso actual del predio 3.3. Zonificación	Entrevista y Observación de campo
		4. Desarrollo urbano	4.1. Secciones de vías 4.2. Acceso a servicios básicos 4.3. Áreas de aporte	

Nota: Elaboración propia.

ANEXO 02. Fichas evaluativas de campo

Análisis del Crecimiento Urbano en la evolución del Sector irrigación Copare de la Ciudad de Tacna

AÑO	PRINCIPALES INTERFASES		CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO URBANO	OBSERVACIONES
	SECTOR	DISTRITO		

Nota. Elaboración: Propia

ANEXO 3. Entrevista semiestructurada

a. Guía de entrevista a funcionarios y expertos

Entrevistado

.....
Lugar y Fecha: , / /2023

Institución.....

Cargo que desempeña

Mi nombre es Rubén Sarmiento estudiante de la Escuela Profesional de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Privada de Tacna quien, en miras de la mejora, he iniciado una investigación sobre el proceso de saneamiento físico legal y su incidencia en la habilitación de predios rústicos a urbanos en el Sector Copare, Distrito de Tacna.

Cabe mencionar que dicha información brindada es de uso exclusivo para el trabajo de investigación que se viene realizando, cuya finalidad es; ayudar con la formalización de predios rústicos.

A su experiencia a los funcionarios:

VARIABLE INDEPENDIENTE: SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL

DIMENSIÓN TERRITORIAL

1. En su catastro tienen identificado las asociaciones de vivienda con uso urbano en el Sector Irrigación Copare.

A- Si B- No C-No sabe, No opina

2. En el Sector Irrigación Copare existe un control urbano, el cual fiscaliza el cumplimiento de los parámetros urbanos que están plasmados en el PDU.

A- Si B- No C-No sabe, No opina

3. En la actualidad julio 2023, se está elaborando algún proyecto de vivienda social en el Sector Irrigación Copare.

A- Si B- No C-No sabe, No opina

DIMENSIÓN JURÍDICA

4. En el Sector Irrigación Copare se han emitido licencia de H.U.

A- Si B- No C-No sabe, No opina

5. En la revisión de los expedientes, en el área de desarrollo urbano, en el Sector Irrigación Copare que modalidad de adquisición de predios predomina.

A- Título de Propiedad

B- Compra, Venta por Acciones y Derechos

C- Contrato de Venta a Bien Futuro

D- Otros

6. Su representada emite licencias de edificación bajo de modalidad de compra, venta de acciones y derechos; contrato de venta a bien futura u otra modalidad.

A- Si B- No

7. De las habilitaciones urbanas revisadas en su experiencia cual es el requisito que no suelen presentar.

8. Según el Plan de Desarrollo Urbano el Sector Irrigación Copare se encuentra totalmente inmerso en la expansión urbana, porque no se consideró en el plano predial de valores arancelarios de terrenos urbanos. ¿cuál es su opinión?

9. En el procedimiento de una habilitación urbana, que documentos y/o instrumentos cree Ud. ¿que deberían considerarse para el control de la modalidad compra, venta de acciones y derechos (porcentajes)?

10. Bajo su experiencia han evidenciado esta problemática, ¿Cuál cree Ud. qué podría ser una solución al problema?

VARIABLE DEPENDIENTE: HABILITACIÓN URBANA

DIMENSIÓN: CRECIMIENTO URBANO

11. El crecimiento urbano coincide con el uso actual de predios en el Sector Irrigación Copare.

A- Si B- No

12. De los expedientes evaluados, existen pedidos de cambio de uso en el Sector Irrigación Copare.

A- Si B- No

13. De acuerdo a las solicitudes, Ud. cree que en el Sector Irrigación Copare sea necesario elaborar un plan específico.

A- Si B- No

14. Respecto del uso actual del terreno, Ud. cree que es un crecimiento desordenado.

A- Si B- No

DIMENSION: DESARROLLO URBANO

15. Respecto de las áreas reglamentarias según en P.D.U. en el Sector Irrigación Copare, cumplen.

A- Si B- No

16. Respecto de las áreas de aporte según P.D.U. en el Sector Copare, cumplen.

A- Si B- No

A su experiencia los expertos:

17. ¿Qué es el Desarrollo urbano y Crecimiento Urbano?

VARIABLE INDEPENDIENTE: SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL

DIMENSIÓN TERRITORIAL

18. Cree Ud. que el crecimiento urbano en el Sector Irrigación Copare se está dando de acuerdo al P.D.U.

A- Si B- No

19. Cree Ud. que el desarrollo urbano en el Sector Irrigación Copare se está dando de acuerdo. al P.D.U.

A- Si B- No

20. A nivel de Desarrollo Urbano podemos decir lo mismo de los parámetros urbanos según P.D.U. es decir sección vial normativo, lote normativo, áreas de aportes normativo.

A- Si B- No

21. Respecto de las lotizaciones existentes (habilitaciones urbanas; asociaciones; lotizaciones, otros, etc) en relación a la interconexión (interconectividad entre lotizaciones), jerarquía y continuidad de las vías, sus aportes reglamentarios como desarrollo urbano se interconectan.

A- Si B- No

DIMENSIÓN JURÍDICA

22. El desarrollo urbano se da a partir de los parámetros técnicos.

A- Si B- No

23. El crecimiento urbano se da a partir de los parámetros técnicos.

A- Si B- No

24. El desarrollo urbano se da a partir de los documentos jurídicos del predio.

A- Si B- No

25. El crecimiento urbano se da a partir de los documentos jurídicos del predio.

A- Si B- No

VARIABLE DEPENDIENTE: HABILITACIÓN URBANA

DIMENSIÓN: CRECIMIENTO URBANO

26. Respecto de la ubicación, el crecimiento urbano debería ir de la mano con el desarrollo urbano del sector.

A- Si B- No

27. Respecto del uso actual del sector en relación al uso urbano, el crecimiento urbano debería ir de la mano con el desarrollo urbano del sector.

A- Si B- No

DIMENSIÓN: DESARROLLO URBANO

28. Respecto de las secciones viales, el crecimiento urbano debería ir de la mano con el desarrollo urbano del sector.

A- Si B- No

29. Respecto de las áreas de aporte reglamentario, el crecimiento urbano debería ir de la mano con el desarrollo urbano del sector.

A- Si B- No

30. Respecto de las áreas de lote proyectado, el crecimiento urbano debería ir de la mano con el desarrollo urbano del sector.

A- Si B- No

31. Cuáles deberían ser los parámetros técnicos de la figura de compra venta de acciones y derechos mediante porcentajes para frenar el uso indiscriminado de esta figura legal y otras tantas modalidades que evitan el proceso de habilitación urbana.

32. En su experiencia, ¿considera que el crecimiento urbano del Sector Irrigación Copare tiene el desarrollo urbano?, por qué.

33. En su experiencia qué recomendaciones brindaría para un mejor control urbano.

Gracias por su cooperación

b. Guía de entrevista a compradores

Entrevistado

.....
Lugar y Fecha: / /2023

Mi nombre es Rubén Sarmiento estudiante de la Escuela Profesional de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Privada de Tacna quien, en miras de la mejora, he iniciado una investigación sobre el proceso de saneamiento físico legal y su incidencia en la habilitación de predios rústicos a urbanos en el Sector Copare, Distrito de Tacna.

Cabe mencionar que dicha información brindada es de uso exclusivo para el trabajo de investigación que se viene realizando, cuya finalidad es; ayudar con la formalización de predios rústicos.

VARIABLE INDEPENDIENTE: SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL

DIMENSIÓN FÍSICA

01. ¿CUÁL FUE LA MODALIDAD DE ADQUISICIÓN DE SU PREDIO?

A- Acciones y derechos

B- Compra venta futura

C- Habilitación urbana D- Otros

02. ¿SU PREDIO AL ESTAR INMERSO EN UNA LOTIZACIÓN QUE DEVIENE DE UNA HABILITACIÓN URBANA, CONOCE SI SU HABILITACIÓN URBANA ESTA APROBADA Y/O SE ENCUENTRA EN TRÁMITE EN ALGUNA ENTIDAD DEL ESTADO?

A- Si B- No C- No sabe

03.- CREE USTED QUE SU LOTE CUENTA CON PARÁMETROS NORMATIVOS (AREA DEL LOTE MINIMA, ALTURA MAXIMA, USO DEL TERRENO)

A- Si B- No C- No sabe

DIMENSIÓN JURÍDICA

01. ¿CUENTA CON ALGUN OTRO DOCUMENTO QUE DEMUESTRE QUE USTED ES EL PROPIETARIO? ¿CUAL ES?

- A- Título
- B- Compra venta por acciones y derechos
- C- Compra venta futura
- D- Ninguno

02. ¿USTED PAGA EL AUTOVALUO DE SU PREDIO?

- A- Si
- B- No
- C- Desconoce

03.- ¿CUENTA CON LICENCIA DE EDIFICACIÓN?

- A- Si
- B- No
- C- No sabe

04.- ¿SU PREDIO ESTÁ INDEPENDIZADO, ES DECIR CUENTA CON PARTIDA ELECTRONICA INDIVIDUAL?

- A- Si
- B- No
- C- No sabe

05.- ¿DE SER EL CASO, TIENE CONOCIMIENTO QUE LA INDEPENDIZACION TENDRÁ OTRO COSTO Y TIEMPO?

- A- Si
- B- No
- C- No sabe

VARIABLE DEPENDIENTE: HABILITACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS A URBANOS

DIMENSIÓN: CRECIMIENTO URBANO

01.- ¿LA UBICACIÓN DE SU PREDIO ES URBANA?

- A- Si
- B- No
- C- No sabe

02.- ¿LA UBICACION DE SU PREDIO ES RUAL?

- A- Si
- B- No
- C- No sabe

03.- ¿TIENE CONOCIMIENTO QUE SU PREDIO SEGÚN EL P.D.U ESTA CONSIDERANDO COMO RURAL?

A- Si B- No C- No sabe

DIMENSION: DESARROLLO URBANO

01.- ¿SEGÚN SU CRITERIO UD CONSIDERA QUE LA SECCION VIAL ES IODONEA PARA SU CALLE?

A- Si B- No C- No sabe

02. ¿CUENTA CON AREAS DE APORTE SU ASOCIACION?

A- Si B- No C- No sabe

03.- ¿CUENTA CON SERVICIIOS BÁSICOS, COMO LUZ, AGUA Y DESAGUE?

A- Si B- No C- No sabe

04.- ¿CUENTA CON VEREDAS, PISTAS Y ALUMBRADO PÚBLICO?

A- Si B- No C- No sabe

05 ¿SU ASOCIACIÓN, JUNTA VECINAL Y OTROS CUENTA CON LOS APORTES REGLAMERIOS? PARQUE, PLAZA, AREA DEPORTIVA, AREA VERDE, SEVICIOS COMUNALES, EDUCACION, SERVICIOS DE SALUD Y OTROS FINES)

A- Si B- No C- No sabe

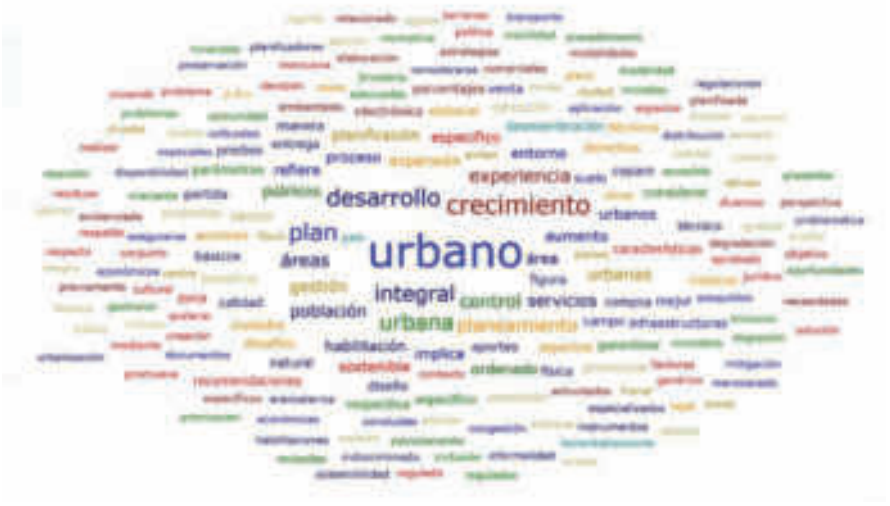
06 ¿DE CONTAR CON APORTES HABILITADOS USTED DISPONE DEL USO, DISFRUTE Y /O UTILIZACION DE LOS MISMO?)

A- Si B- No C- No sabe

Gracias por su cooperación.

ANEXO 4. Base de datos entrevistas

a. Nube de palabras



b. Codificación de respuestas

	VI SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL								VD SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL									
	DIMENSIÓN TERRITORIAL				DIMENSIÓN JURÍDICA				CRECIMIENTO URBANO				DESARROLLO URBANC					
	P1	P2	P3	SUB TO	P4	P5	P6	SUB TO	P1	P1	P1	P1	SUB TO	P1	P1	SUB TO	TO	
1	1	1	2	4	1	2	2	5	7	1	1	1	1	4	2	1	3	7
2	1	2	1	4	1	2	2	5	6	2	2	1	2	7	1	2	3	10
3	3	2	2	7	1	2	2	5	7	1	1	1	1	4	1	1	2	6
4	1	1	2	4	1	4	2	7	9	1	1	1	1	4	1	1	2	6
5	1	1	2	4	1	1	2	4	6	2	2	1	1	6	2	2	4	10
6	3	1	2	6	1	3	2	6	8	2	2	1	1	6	2	2	4	10
7	1	1	2	4	1	3	2	6	8	2	1	1	1	5	2	2	4	9
8	1	1	2	4	1	1	2	4	6	2	1	2	2	7	2	2	4	11
9	1	3	2	6	1	2	2	5	7	1	1	1	1	4	2	2	4	8
10	1	1	2	4	2	1	2	2	4	2	1	1	1	5	2	2	4	9
11	3	1	2	6	2	4	2	8	10	2	2	1	1	6	2	2	4	10
12	2	1	2	5	1	2	2	5	7	1	1	1	1	4	2	2	4	8
13	2	1	3	6	1	1	2	4	7	2	1	1	1	5	1	2	3	8
14	3	3	2	8	1	1	2	4	6	2	2	2	1	7	1	2	3	10
15	3	1	2	6	3	1	2	6	8	2	2	1	2	7	1	2	3	10

	VARIABLE INDEPENDIENTE: SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL										DEPENDIENTE: HABILITACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS A URBANOS												
	DIMENSIÓN FÍSICA				DIMENSIÓN JURÍDICA						RECIMIENTO URBANO					DESARROLLO URBANO					SUB	TOT	
	X.P1	X.P2	X.P3	SUB TC	X.P4	X.P5	X.P6	X.P7	X.P8	SUB TC	TOT	Y.P1	Y.P2	Y.P3	SUB TC	Y.P4	Y.P5	Y.P6	Y.P7	Y.P8			Y.P9
1	1	2	2	5	1	2	2	1	1	7	12	1	1	1	3	2	2	2	2	2	2	12	15
2	1	2	2	5	1	2	2	1	2	8	13	1	1	1	3	1	2	2	1	1	1	8	11
3	1	2	2	5	1	2	2	1	2	8	13	1	3	1	5	2	2	2	2	2	2	12	17
4	1	2	2	5	1	3	1	1	1	7	12	1	1	1	3	1	2	2	1	1	2	9	12
5	1	2	2	5	1	3	1	1	1	7	12	1	1	1	3	1	3	3	2	2	2	13	16
6	1	2	2	5	1	2	2	1	2	8	13	1	3	1	5	1	2	2	2	2	2	11	16
7	1	2	2	5	1	2	1	1	1	6	11	1	1	1	3	3	3	3	2	2	3	16	19
8	1	2	2	5	1	2	2	1	2	8	13	1	3	1	5	3	3	3	2	2	3	16	21
9	1	2	2	5	2	2	2	1	1	8	13	1	1	1	3	3	1	1	1	1	3	10	13
10	1	2	2	5	2	2	1	2	2	9	14	2	2	1	5	3	3	2	2	2	3	15	20
11	3	2	2	7	4	3	1	1	1	10	17	1	1	1	3	1	3	3	2	2	2	13	16
12	3	2	2	7	2	2	2	2	1	9	16	2	2	1	5	3	2	2	2	2	3	14	19
13	3	2	2	7	2	3	2	2	1	10	17	1	1	1	3	1	3	3	1	1	3	12	15
14	3	2	2	7	4	3	2	2	2	13	20	3	3	1	7	1	2	2	1	1	3	10	17
15	3	2	2	7	2	3	2	2	2	11	18	3	3	1	7	2	2	2	2	2	3	13	20
16	3	2	2	7	2	3	2	2	2	11	18	3	3	3	9	2	2	2	2	2	3	13	22
17	3	2	2	7	2	3	2	2	2	11	18	2	2	3	7	2	2	2	1	1	1	9	16
18	3	2	2	7	2	3	2	2	2	11	18	2	2	2	6	2	2	2	2	2	2	12	18
19	3	2	2	7	4	1	2	1	2	10	17	2	3	2	7	2	2	2	2	2	2	12	19
20	1	1	2	4	2	1	2	1	2	8	12	2	2	1	5	2	2	2	3	3	2	14	19
21	1	1	2	4	2	1	2	2	2	9	13	2	2	3	7	2	2	2	2	2	2	12	19
22	1	1	2	4	2	1	2	1	2	8	12	2	2	1	5	1	2	2	3	3	2	13	18
23	1	1	2	4	2	3	2	2	2	11	15	2	2	2	6	2	1	1	2	2	1	9	15
24	1	1	2	4	1	3	2	2	2	10	14	2	2	2	6	2	1	1	2	2	1	9	15
25	1	1	2	4	3	3	2	2	2	12	16	2	2	2	6	1	3	3	2	2	2	13	19
26	1	1	2	4	3	2	2	2	2	11	15	2	2	2	6	1	2	2	1	1	2	9	15
27	1	1	2	4	1	2	2	2	2	9	13	3	3	2	8	1	2	2	1	1	2	9	17
28	1	1	2	4	3	2	2	2	2	11	15	3	3	3	9	1	3	3	2	2	2	13	22
29	1	1	2	4	1	2	2	2	2	9	13	3	3	3	9	1	3	3	2	2	2	13	22
30	3	2	2	7	4	3	2	2	2	13	20	3	3	3	9	1	3	2	2	2	2	12	21
31	2	2	2	6	1	2	2	2	2	9	15	3	3	3	9	1	3	3	2	2	2	13	22
32	2	2	2	6	3	3	2	2	2	12	18	3	3	3	9	1	3	3	2	2	2	13	22
33	2	2	2	6	1	2	2	2	2	9	15	3	3	3	9	1	3	3	2	2	2	13	22
34	2	2	2	6	1	3	2	2	2	10	16	3	3	3	9	1	3	2	1	1	3	11	20
35	2	2	2	6	1	3	2	2	2	10	16	3	3	3	9	2	3	3	2	2	3	15	24
36	2	2	2	6	1	1	2	1	2	7	13	3	3	3	9	2	3	3	2	2	3	15	24
37	2	2	2	6	1	1	2	1	2	7	13	2	2	3	7	2	3	3	2	2	3	15	22
38	3	2	2	7	4	1	2	1	2	10	17	3	3	3	9	2	3	3	2	2	3	15	24
39	3	2	2	7	4	1	2	2	2	11	18	3	3	3	9	2	3	3	2	2	3	15	24
40	1	1	2	4	1	1	2	2	2	8	12	3	3	3	9	2	3	3	2	2	3	15	24
41	1	1	2	4	1	1	2	2	2	8	12	3	3	1	7	2	3	3	2	2	3	15	22
42	1	1	2	4	2	1	2	2	2	9	13	3	3	1	7	2	3	3	2	2	2	14	21
43	1	1	3	5	2	2	2	2	2	10	15	2	2	1	5	1	3	2	1	1	2	10	15
44	1	1	3	5	2	3	2	2	2	11	16	2	2	1	5	2	3	2	2	2	2	13	18
45	1	1	2	4	2	2	2	2	2	10	14	3	3	1	7	2	3	3	2	2	2	14	21
46	1	1	2	4	2	2	2	1	2	9	13	3	3	1	7	3	3	3	2	2	2	15	22
47	1	1	2	4	2	2	2	2	2	10	14	3	3	1	7	3	3	3	2	2	2	15	22
48	1	2	2	5	2	2	2	2	2	10	15	3	3	1	7	3	3	3	2	2	2	15	22
49	1	2	2	5	2	2	2	2	2	10	15	3	3	1	7	3	3	3	2	2	2	15	22

50	3	2	2	7	4	2	2	2	2	12	19	3	3	1	7	3	3	3	2	2	2	15	22
51	3	2	2	7	2	3	2	2	2	11	18	3	3	3	9	2	1	1	3	3	1	11	20
52	3	2	2	7	3	3	2	2	2	12	19	3	3	3	9	2	1	1	3	3	1	11	20
53	3	2	2	7	3	1	2	2	2	10	17	3	3	3	9	2	1	1	3	3	1	11	20
54	3	2	2	7	3	1	2	1	2	9	16	3	3	3	9	2	1	1	3	3	1	11	20
55	3	2	3	8	3	1	2	2	2	10	18	3	3	3	9	2	1	1	3	3	1	11	20
56	3	2	3	8	3	1	2	2	2	10	18	3	3	3	9	2	1	1	3	3	1	11	20
57	3	2	3	8	3	1	2	2	2	10	18	3	3	3	9	2	1	1	3	3	1	11	20
58	3	2	3	8	3	1	2	2	2	10	18	3	3	2	8	2	1	1	3	3	1	11	19
59	3	2	3	8	3	1	2	2	2	10	18	3	3	1	7	2	1	1	2	2	1	9	16
60	1	2	2	5	1	1	2	2	2	8	13	3	3	3	9	2	1	1	1	1	1	7	16
61	1	2	2	5	2	1	2	2	2	9	14	3	3	1	7	1	1	1	2	2	1	8	15
62	1	2	2	5	2	1	2	2	2	9	14	3	3	2	8	1	1	1	2	2	3	10	18
63	1	2	2	5	2	1	2	2	2	9	14	3	3	3	9	1	1	1	2	2	3	10	19
64	1	2	2	5	2	2	2	2	2	10	15	3	3	3	9	1	1	1	2	2	3	10	19
65	1	2	2	5	2	2	2	2	2	10	15	3	3	3	9	1	1	1	1	1	3	8	17
66	1	2	2	5	2	2	2	2	2	10	15	3	3	1	7	1	1	1	2	2	3	10	17
67	1	2	2	5	2	2	2	2	2	10	15	3	3	2	8	1	3	3	2	2	3	14	22
68	1	2	2	5	2	3	2	2	2	11	16	3	3	2	8	1	3	3	2	2	3	14	22
69	1	2	2	5	2	3	2	2	2	11	16	3	3	1	7	1	3	3	2	2	3	14	21
70	1	2	3	6	2	3	2	2	2	11	17	3	3	3	9	2	2	2	2	2	3	13	22
71	2	2	3	7	3	2	2	2	2	11	18	3	3	2	8	2	2	2	2	2	3	13	21
72	2	2	3	7	4	3	2	2	2	13	20	3	3	2	8	2	2	2	2	2	2	12	20
73	2	2	3	7	3	2	2	2	2	11	18	3	3	3	9	2	2	2	2	2	2	12	21
74	2	2	2	6	3	1	2	2	2	10	16	3	3	3	9	2	2	2	2	2	2	12	21
75	2	2	2	6	3	1	2	2	2	10	16	3	3	3	9	2	2	2	2	2	2	12	21
76	1	2	2	5	1	2	2	1	1	7	12	1	1	1	3	2	2	2	2	2	2	12	15
77	1	2	2	5	1	3	1	1	1	7	12	1	1	1	3	2	2	2	2	2	2	12	15
78	1	2	2	5	1	2	2	1	2	8	13	1	1	1	3	2	2	2	2	2	2	12	15
79	1	2	2	5	1	3	1	1	1	7	12	1	1	1	3	2	2	2	2	2	2	12	15
80	1	2	2	5	1	2	2	1	2	8	13	1	1	1	3	1	3	3	1	1	2	11	14
81	1	2	2	5	1	3	1	1	1	7	12	1	1	1	3	1	3	3	1	1	2	11	14
82	1	2	2	5	1	2	1	1	1	6	11	1	1	1	3	1	3	3	1	1	3	12	15
83	1	2	2	5	1	2	1	1	1	6	11	1	1	1	3	1	3	3	1	1	3	12	15
84	1	2	2	5	2	2	1	1	1	7	12	1	1	1	3	3	3	3	2	2	2	15	18
85	1	2	2	5	2	2	1	2	1	8	13	1	1	1	3	3	3	3	2	2	3	16	19
86	3	2	2	7	2	3	1	2	2	10	17	1	1	1	3	3	3	3	2	2	3	16	19
87	3	2	2	7	2	3	2	2	2	11	18	1	1	1	3	3	3	3	2	2	2	15	18
88	3	2	2	7	2	3	2	2	2	11	18	1	1	1	3	1	3	3	1	1	3	12	15
89	3	2	2	7	2	3	2	2	1	10	17	1	1	1	3	1	3	3	1	1	3	12	15
90	3	2	2	7	2	3	2	2	2	11	18	3	3	1	7	2	2	2	2	2	3	13	20
91	3	2	2	7	2	2	2	2	2	10	17	3	3	3	9	2	2	2	2	2	3	13	22
92	3	2	2	7	2	3	2	2	2	11	18	2	2	3	7	2	2	2	2	2	2	12	19
93	3	2	2	7	2	2	2	2	2	10	17	2	2	3	7	2	2	2	2	2	2	12	19
94	3	2	2	7	2	1	2	2	2	9	16	2	2	2	6	2	2	2	2	2	2	12	18
95	1	1	2	4	2	1	2	2	2	9	13	2	2	3	7	2	2	2	1	1	1	9	16
96	1	1	2	4	2	1	2	2	2	9	13	2	2	2	6	2	2	2	2	2	2	12	18
97	1	1	2	4	2	1	2	2	2	9	13	2	2	1	5	2	2	2	2	2	2	12	17
98	1	1	2	4	2	3	2	2	2	11	15	2	2	1	5	2	1	1	2	2	1	9	14
99	1	1	2	4	1	3	2	2	2	10	14	2	2	2	6	2	1	1	2	2	2	10	16
100	1	1	2	4	1	3	2	2	2	10	14	2	2	3	7	1	3	3	1	1	1	10	17

ANEXO 05. Búsqueda Catastral – Sunarp del Sector

