



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO
PROCESO METODOLÓGICO PARA LA INCORPORACIÓN DE UN POLÍGONO A LA
BASE GRÁFICA REGISTRAL – CASO MIRAFLORES

Línea de investigación: Desarrollo urbano-rural, catastro, prevención de riesgos, hidráulica y
geotecnia

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

Autor:

Acuña Estrada, Starling

Asesor:

Alva Velásquez, Miguel

(ORCID: 0000-0002-0750-1701)

Jurado:

Vásquez Aranda, Ahuber Omar

Gonzales Alarcón Angelino Oscar

Valdivia Orihuela, Braulio Armando

Lima – Perú

2023

Dedicatoria

Este trabajo de investigación se lo dedico a mi mamá y a mi papá que sacrificaron muchas cosas y se esforzaron para que yo pueda ser una mejor persona y tener una mejor calidad de vida.

A mis hermanos Yerht, Christian y Maylu, por siempre confiar en mí e impulsarme a lograr mis objetivos.

A Alvaro por su cariño y el apoyo constante que me brinda.

A mis abuelitos Juana y Cecilio, que ya no se encuentran aquí, pero me mostraron todo su amor y paciencia.

Agradecimiento

A la Ingeniera Gladys Rojas por el apoyo con su vasto conocimiento y su profesionalismo, sin su apoyo no hubiese sido posible elaborar el presente trabajo de investigación.

Al Ingeniero Javier por brindarme todas las facilidades del caso para elaborar el trabajo de investigación.

Y a todas aquellas amistades que de alguna manera influyeron en mi e incentivaron a lo largo del tiempo a lograr esta meta personal.

ÍNDICE

Resumen	7
Abstrac	8
I. INTRODUCCIÓN.....	9
1.1. Trayectoria del autor	9
1.2. Descripción de la Institución	10
1.2.1. Base legal	11
1.2.2. Visión.....	12
1.2.3. Misión.....	12
1.3. Organigrama de la Empresa.....	12
1.3.1. Organigrama de los Órganos Desconcentrados.....	13
1.4. Áreas y funciones desempeñadas.....	15
1.4.1. Área	15
1.4.2. Funciones desempeñadas.....	15
II. DESCRIPCIÓN DE UNA ACTIVIDAD ESPECIFICA	17
2.1. Bases teóricas.....	17
2.1.1. Título archivado	17
2.1.2. Base Gráfica Registral (BGR)	18
2.1.3. Catastro de Predios.....	18
2.1.4. Catastro Registral.....	19
2.1.5. Seguridad Jurídica	19
2.1.6. Cartografía	20
2.1.7. Toolgis	20
2.1.8. Partida registral.....	20
2.1.9. Rectificación por saneamiento catastral y registral.....	21
2.2. Marco normativo	21
2.2.1. Antecedente normativo	22
2.2.2. Normativas vigentes	23
2.3. Descripción del ámbito de estudio	24
2.3.1. Ubicación geográfica.....	24
2.3.2. Límites	24
2.3.3. Declaración de Zona catastrada.....	25
2.4. Clasificación de casuísticas.....	26
2.4.1. Casuística 1: Predio que contiene plano en el titulo archivado.....	26
2.4.2. Casuística 2: Predio que no contiene plano en el titulo archivado.....	26

2.5.	Procedimiento e aplicación del proceso metodológico para la incorporación de un polígono a la Base Gráfica Registral.....	26
2.5.1.	Descripción del proceso metodológico.....	28
2.5.2.	Casuística 1: Predio que contiene plano en el título archivado.....	30
2.5.3.	Casuística 2: Predio que no contiene plano en el título archivado.....	42
III.	APORTES MÁS DESTACABLES A LA INSTITUCIÓN.....	45
IV.	CONCLUSIONES.....	46
V.	RECOMENDACIONES.....	47
VI.	REFERENCIAS.....	48
VII.	ANEXOS.....	50

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	<i>Cuadro técnico de coordenadas UTM</i>	31
----------------	--	----

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 <i>Organigrama General de la Sunarp</i>	13
Figura 2 <i>Organigrama del órgano desconcentrado de estructura “A”</i>	14
Figura 3 <i>Organigrama del órgano desconcentrado de estructura “B”</i>	15
Figura 4 <i>Límites distritales</i>	25
Figura 5 <i>Propuesta metodológica para la incorporación de un polígono a la Base Gráfica Registral</i>	27
Figura 6 <i>Cuadro técnico en UTM</i>	32
Figura 7 <i>Reconstrucción de polígono</i>	33
Figura 8 <i>Datos de polígono reconstruido</i>	34
Figura 9 <i>Datos técnicos de partida electrónica</i>	34
Figura 10 <i>Datos Técnicos del plano del título archivado</i>	35
Figura 11 <i>Cartografía del IGN de 2005 en PSAD56</i>	36
Figura 12 <i>Con cartografía del IGN 92 en PSAD56</i>	37
Figura 13 <i>Cartografía ICIL de 1999 en PSAD56</i>	38
Figura 14 <i>Cartografía oficial en WGS84</i>	39
Figura 15 <i>Google earht en WGS84</i>	40
Figura 16 <i>Llenado de campos según la estructura en el software ArcGIS</i>	41
Figura 17 <i>Incorporación de polígono a la BGR</i>	42
Figura 18 <i>Ubicación del ámbito de estudio</i>	44

Resumen

La base grafica registral de la Sunarp es una herramienta sistematizada importante. Permite la representación gráfica de un predio con seguridad jurídica mediante un polígono, basado en su información técnica y/o grafica que consta en los títulos archivados. El presente trabajo de investigación tiene como propósito establecer una propuesta metodológica para la incorporación de un polígono a la base grafica registral. Para ello se realiza una clasificación de las casuísticas contando como universo los predios con plano o sin plano existentes en los títulos archivados que se encuentran en el ámbito del distrito de Miraflores. El proceso metodológico se divide en 3 fases que son identificación de datos técnicos, reconstrucción y análisis de correspondencia e incorporación de un polígono a la BGR. Posterior a indicar el proceso metodológico y la aplicación de la misma en las casuísticas, se muestra el resultado obtenido.

Palabras clave: Base Grafica Registral, Catastro registral, Incorporación de polígono a la BGR.

Abstrac

Sunarp's registry graphic base is an important systematized tool. It allows the graphic representation of a property with legal certainty by means of a polygon, based on its technical and/or graphic information contained in the filed titles. The purpose of this research work is to establish a methodological proposal for the incorporation of a polygon to the registry graphic base. For this purpose, a classification of the casuistry is made, taking as a universe the properties with or without a plan existing in the archived titles found in the Miraflores district. The methodological process is divided into 3 phases: identification of technical data, reconstruction and correspondence analysis and incorporation of a polygon to the BGR. After indicating the methodological process and its application in the case studies, the results obtained are shown.

Key words: Registry Graphic Base, Registry Cadastre, Incorporation of polygon to the BGR.

I. INTRODUCCIÓN

Con el avance de la tecnología, la Sunarp también evolucionó en cuanto la actualización y viene implementando su Base Grafica Registral. Se creo con la finalidad de tener un sistema de información registral estructurado y organizado. Es una herramienta sistematizada importante para los fines de las oficinas de catastro de la Sunarp, como en la evaluación de un predio, donde el beneficiado final es el usuario. Esta base grafica registral almacena los predios inscritos, donde cada predio está representado gráficamente por un polígono basado en su información técnica que consta en los títulos archivados.

Las Oficinas de catastro de las diversas zonas registrales, desde el 2020 se encuentran actualizando toda su información a la base grafica registral según la estructura que está regulado en la Directiva DI-003-SCT-DTR “Directiva que regula la Estructura de la Base Grafica Registral de la Sunarp”, sin embargo, no existe una normativa donde indique el procedimiento en si para la incorporación de un polígono a la Base Grafica Registral.

Por lo que, en el presente trabajo de investigación se establece un proceso metodológico que uniformiza y mejora el proceso de incorporación de un polígono a la base grafica registral, caso Miraflores.

1.1. Trayectoria del autor

Bachiller en Ingeniería geográfica de la Universidad Nacional Federico Villarreal, con más de 5 años de experiencia en instituciones privadas y públicas, en temas como Catastro, Sistemas de Información Geográfica, Saneamiento de predios y en el ámbito Registral.

Desde los últimos meses del año 2017, trabaja en la Sunarp bajo el cargo de Técnico en Catastro y ha realizado diversas funciones como digitalización del inventario de los planos de los títulos archivados, georreferenciación y digitalización de planos de los títulos archivados, así como la incorporación de polígonos a la Base Gráfica Registral según la estructura

estipulada en la normativa de Sunarp (Directiva 002-2011-SUANRP/GC sobre “ Estructura de la Base Gráfica GIS de Registro de Predios”).

1.2. Descripción de la Institución

Se explica en la página institucional de la Sunarp. “inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades de las personas de manera oportuna, inclusiva, transparente, predecible y eficiente” (Sunarp, 2015, p. 1).

Si bien pertenece al sector justicia:

La Sunarp es una autoridad judicial descentralizada autónoma y el órgano rector del sistema nacional del registro público, cuyas funciones y atribuciones principales incluyen la emisión, planificación y organización, regulación de la política y normas técnicas de registro del registro público que conforma el sistema nacional, gestiona, coordina y supervisa la Inscripción y publicación de los contratos y actos en los registros que integran el sistema. (Sunarp, 2015)

Consta de zonas registrales que son órganos desconcentrados y poseen autonomía según indica el Reglamento de Organización y funciones de la Sunarp que fue aprobado mediante decreto supremo N° 012-2013-Jus. Cada zona registral abarca una determinada jurisdicción y competencia geográfica. En un principio había pocas zonas registrales y con el tiempo se fueron creando hasta ser actualmente 14 zonas registrales, que son los siguientes:

- Zona Registral N° I - Piura
- Zona Registral N° II - Chiclayo
- Zona Registral N° III - Moyobamba
- Zona Registral N° IV - Iquitos
- Zona Registral N° V - Trujillo

- Zona Registral N° VI - Pucallpa
- Zona Registral N° VII - Huaraz
- Zona Registral N° VIII - Huancayo
- Zona Registral N° IX - Lima
- Zona Registral N° X - Cusco
- Zona Registral N° XI - Ica
- Zona Registral N° XII - Arequipa
- Zona Registral N° XIII - Tacna
- Zona Registral N° XIV - Ayacucho

Asu vez, hay una oficina de catastro en cada Zona registral. Esta oficina de catastro tiene dos funciones principales, el emitir informes técnicos en los casos de servicios de publicidad o cuando se solicite la inscripción de un acto que implique la incorporación o modificación física de un predio, así como, administrar y mantener actualizada la Base Grafica Registral; tal cual se menciona en la DIRECTIVA N° DI-004-2020-SCT-DTR:

Es la responsable de la emisión de los informes técnicos en los servicios de publicidad, procedimientos de inscripción y procedimientos administrativo registrales, asimismo, es la encargada de administrar y mantener actualizada la Base Gráfica Registral de las Zonas Registrales, en mérito a las inscripciones que se efectúen e impliquen la incorporación y/o modificación física del predio. (Directiva que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativo-registrales, 2020, p. 5)

1.2.1. Base legal

La Sunarp se crea a partir de una Ley, tiene su estatuto y para el periodo 2016 – 2018 realizó un Plan Estratégico Institucional, los cuales se muestran a continuación:

- La Ley N° 26366, que crea el Sistema de Nacional de Registros Públicos, y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP.
- La Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, que aprueba el Estatuto de la SUNARP.
- En la Resolución N° 346-2015-SUNARP/SN la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos aprobó su Plan Estratégico Institucional para el periodo 2016-2018, en el cual se indica que la visión se desarrolla a nivel del Sector Justicia y Derechos humanos y la misión se define a nivel institucional. (Sunarp, 2015, p. 1)

1.2.2. Visión

La visión de acuerdo a la Sunarp es:

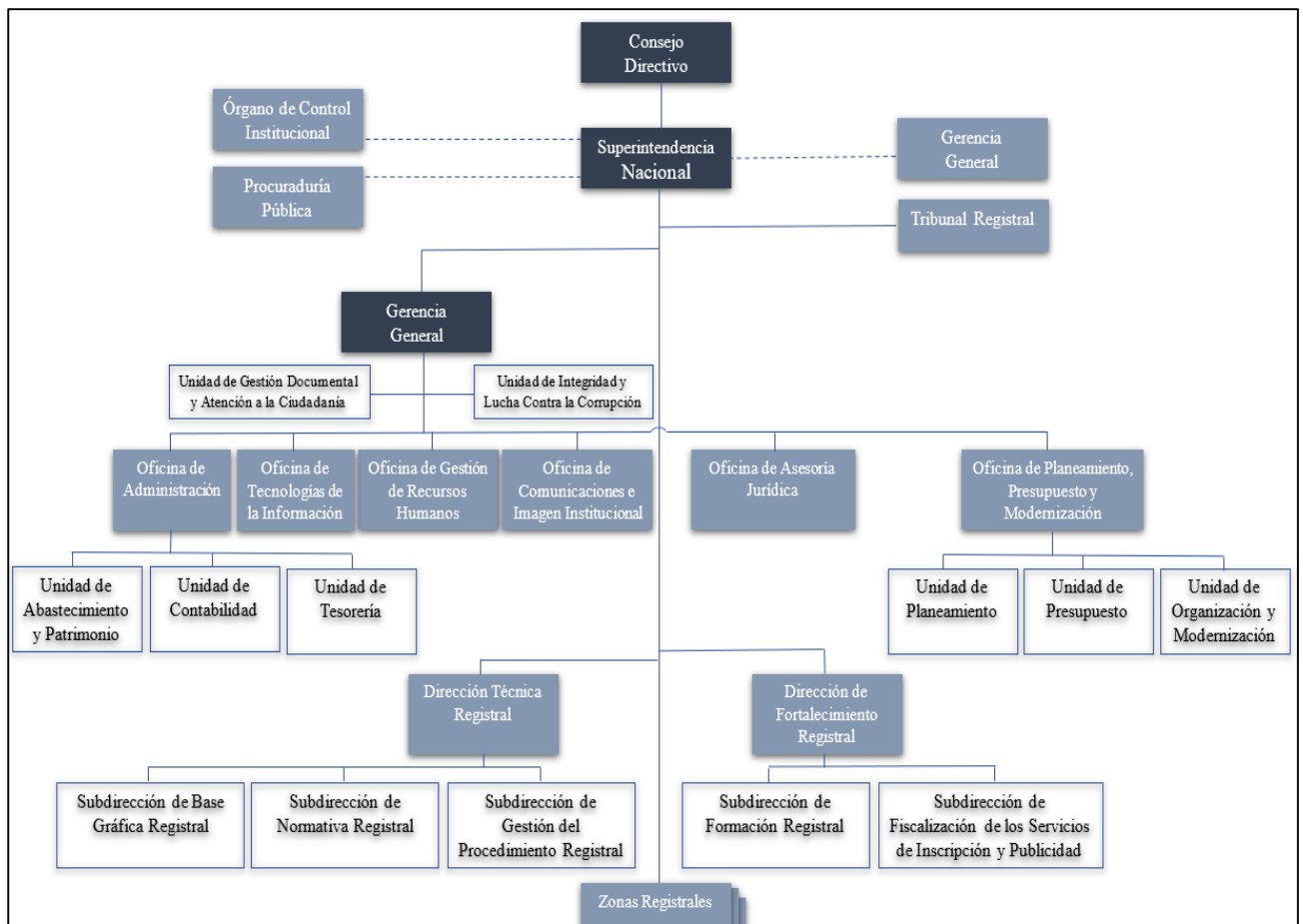
Perú, donde los derechos humanos se respetan en el marco de una cultura de legalidad y convivencia social armónica, con bajos niveles de criminalidad y discriminación, seguridad jurídica y acceso a una justicia inclusiva y confiable para todos, gracias a un Estado moderno y transparente que protege eficazmente los intereses del Estado y de sus ciudadanos. (Sunarp, 2015, p. 1)

1.2.3. Misión

La misión de la Sunarp es “Inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades de los ciudadanos mediante un servicio de calidad accesible, oportuno y predecible” (Sunarp, 2015, p. 1). Está definida en la Resolución N° 346-2015-Sunarp/SN.

1.3. Organigrama de la Empresa

La Sunarp consta de una sede Central y de 14 zonas registral autónomas. Tal como se observa en la Figura 1, se muestra el organigrama general de la Sunarp.

Figura 1*Organigrama General de la Sunarp*

Nota. Tomado de Organigrama, Sunarp, 2015

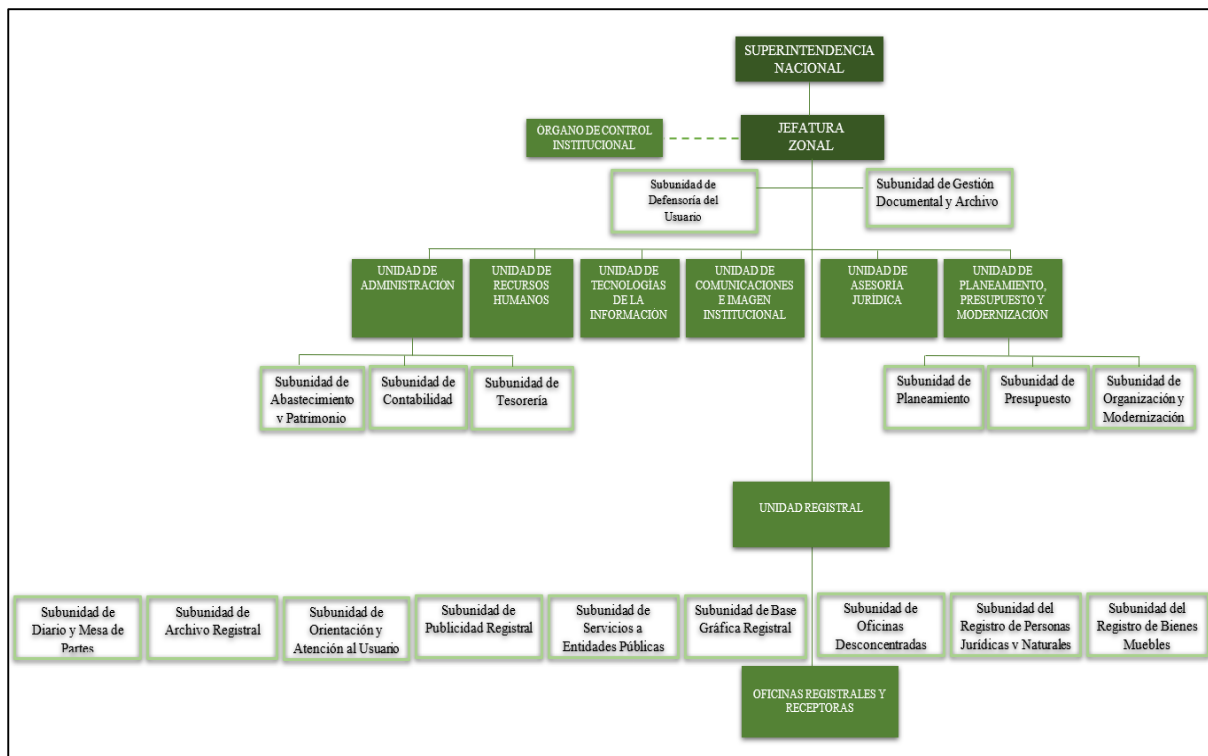
(<https://www.gob.pe/institucion/sunarp/institucional>).

1.3.1. Organigrama de los Órganos Desconcentrados

Las zonas registrales son órganos desconcentrados. Las 14 Zonas presentan el mismo organigrama, así como se muestra en la Figura 2.

Figura 2

Organigrama del órgano desconcentrado de estructura "A"

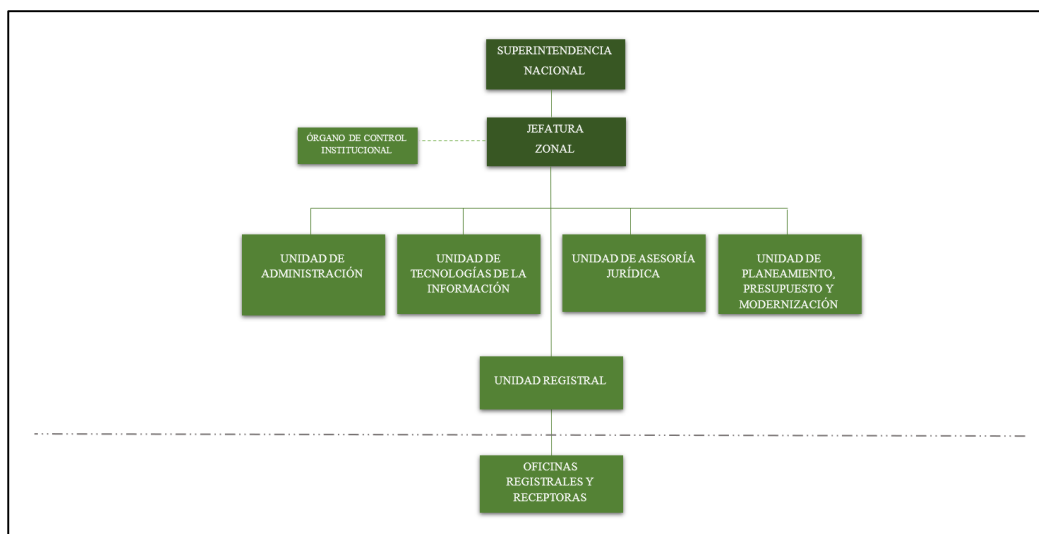


Nota. Tomado del Manual de Operaciones de los órganos Desconcentrados, Sunarp, 2022 (<https://www.gob.pe/institucion/sunarp/normas-legales/3626494-155-2022-sunarp-sn>).

Además, las zonas registrales comprenden oficinas registrales que también se encuentran delimitadas por una jurisdicción y competencia geográfica, la estructura organizacional es como se muestra en la Figura 3.

Figura 3

Organigrama del órgano desconcentrado de estructura “B”



Nota. Tomado del Manual de Operaciones de los órganos Desconcentrados, Sunarp, 2022 (<https://www.gob.pe/institucion/sunarp/normas-legales/3626494-155-2022-sunarp-sn>).

1.4. Áreas y funciones desempeñadas

Ingresó a la Sunarp al ganar el concurso de convocatoria Proceso CAS N° 37-2017-Sunarp-Z.R. N° IX - Sede Lima en el puesto de Técnico en Catastro para la ejecución del proyecto de Actualización de la Base Grafica Histórica a fines del año 2017.

1.4.1. Área

Trabaja en el área de Catastro perteneciente a la Unidad Registral de la Zona Registral N.º IX – Sede Lima.

1.4.2. Funciones desempeñadas

Al iniciar el proyecto se desempeñó en la función de “Inventario y Captura Digital de planos de Títulos archivados para la actualización de la Base Grafica Histórica hasta el año

2003”, realizando específicamente la tarea de digitalización del inventario de los títulos archivados.

Luego, realizó diversas funciones como georreferenciación y digitalización de planos de los títulos archivados.

A la fecha viene desempeñando la función de Venta de la Base Grafica Registral, así como la incorporación de polígonos a la Base Gráfica Registral y la carga de archivos a la Base grafica registral.

II. DESCRIPCIÓN DE UNA ACTIVIDAD ESPECIFICA

La actividad específica que se describe en este capítulo es la incorporación de un polígono a la Base Gráfica registral. Se elabora un proceso metodológico que permitirá uniformizar y mejorar estos aspectos. Para lo cual, se detalla los subcapítulos a tratar:

- Bases teóricas
- Marco normativo
- Descripción del ámbito de estudio
- Clasificación de casuísticas
- Procedimiento e aplicación del proceso metodológico para la incorporación de un polígono a la Base Gráfica Registral

2.1. Bases teóricas

Es importante conceptualizar primero los términos utilizados, por lo que se detallan brevemente a continuación, términos como título archivado, Base gráfica registral, catastro de predios, catastro registral, seguridad jurídica, cartografía, Toolgis y partida electrónica.

2.1.1. *Título archivado*

Es la compilación de todos los documentos que contuvo un título al presentarse en un momento dado para la inscripción de un acto y este término siendo inscrito, pasando a ser almacenado por el área de Archivo Registral de cada Zona Registral. Guevara-Pacora et al. (2014) indica que “Lo títulos archivados forman parte del archivo registral, son ordenados cronológicamente en función a la fecha de presentación al registro y se empastan formándose legajos” (p. 37).

Así como también, Israel (2022) expresa:

Se denomina títulos archivados a todos aquellos documentos necesarios que han debido ser presentados ante SUNARP para que proceda la inscripción de determinado acto jurídico, a través de los títulos archivados se puede conocer los antecedentes de un bien, es así como se puede conocer quiénes fueron los anteriores propietarios de un inmueble y cuáles fueron los actos jurídicos que se practicaron sobre él, es decir como compraventa, donaciones, anticipos, sucesiones, etc. (p. 23)

2.1.2. Base Gráfica Registral (BGR)

Es un sistema de información gráfica que almacena predios inscritos a partir de la información que se extrae de los documentos técnicos de los títulos archivados; los datos son almacenados en un sistema de base de datos Oracle y está relacionado al programa ArcGIS mediante la Herramienta ToolGIS. La Directiva que regula “el servicio de Base Gráfica Registral en archivo digital” N° 06-2018-Sunarp/SN también tiene definición para la Base Grafica Registral, Sunarp (2018) señala:

Sistema de información gráfica registral estructurada y organizada, constituida por la base de datos gráficos y alfanuméricos automatizados de predios inscritos en el Registro de Predios, a partir de la información técnica que obra en los títulos archivados, elaborado sobre una Cartografía Base. (p. 4)

Cabe mencionar que cada Zona Registral tiene una base grafica registral local gestionada y supervisada por la Sede Central.

2.1.3. Catastro de Predios

Según la SNCP el catastro de predios es:

Es un inventario físico de los predios con fines multipropósito, se encuentra constituido por la suma de predios colindantes que integran el territorio peruano con un Código

Único Catastral basado en los titulares del derecho de propiedad del predio. Este catastro proporciona a los usuarios información actualizada de todos los derechos registrados sobre un predio, mediante su interconexión con el Registro de Predios. El catastro comprende la información gráfica, con las coordenadas de los vértices de los linderos de predios, en el Sistema de Referencia Geodésica Oficial en vigencia, y un banco de datos alfanumérico con la información de los derechos registrados. (Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, 2004)

2.1.4. Catastro Registral

Es el inventario de las características físicas de los predios inscritos basado en la información técnica obtenida de los títulos archivados con uso registral, es decir únicamente lo utiliza la Sunarp, Alfonso (2008) señala:

El catastro registral es de naturaleza jurídica, es el que usa la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP y se ha convertido en una herramienta que da seguridad y veracidad a las inscripciones en el registro de predios, evitando el tráfico de tierras o errores. En las inscripciones se usan tecnologías de información que permiten ver las propiedades inscritas en un sistema gráfico espacial enlazado a un sistema geodésico oficial de coordenadas. (p. 333)

2.1.5. Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica es brindar una certeza legal al propietario de que su bien, en este caso la porción del territorio (el predio) no será transgredido y es reconocido a nivel de todo el Perú, Montes (2019) plantea:

La seguridad jurídica puede ser definida como la garantía otorgada a una persona por parte del Estado, en donde, tanto sus bienes como sus derechos no se verán vulnerados, sin embargo, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados mediante la protección y reparación de los mismos. (p. 21)

2.1.6. Cartografía

En lo referente a cartografía, La Directiva que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativo-registrales, Sunarp (2020) afirma:

Es un conjunto de datos geográficos que sirven de apoyo, a las Oficinas de Catastro, para la ubicación y localización de los polígonos que se incorporen a la Base Gráfica Registral. Se encuentra constituida por la cartografía oficial, cartografía temática, mapas de áreas intangibles, protegidas y de dominio del Estado, que se obtienen de las entidades competentes, en formato físico o vía plataformas digitales. (p. 5)

2.1.7. Toolgis

Toolgis es una herramienta creada por Sunarp enlazada a una base de datos Oracle, se trabaja en el software ArcGIS. Así como se menciona en la Directiva DI-003-SCT-DTR. Sunarp (2020) refiere que “Herramienta informática que contiene un conjunto de funcionalidades que permiten la gestión de la Base Grafica Registral a través de la evaluación de los expedientes técnicos que ingresan a las Áreas de Catastro” (p. 68).

2.1.8. Partida registral

A cada predio inscrito en los registros públicos se le asigna una partida registral que consta de 8 dígitos, con excepción de los predios que se inscriban a partir de un predio matriz

SARP, al cual se le asignara la letra “P” delante de los 8 dígitos. Esta divida por 6 secciones, antecedente nominal, descripción del inmueble (en el que se describe físicamente al predio como su ubicación, área, modificaciones, entre otros), títulos de dominio, gravámenes y cargas, cancelaciones y otros.

La partida registral muestra los asientos registrales de un predio, y en la parte inferior de un asiento registral contiene la información sobre los datos del título archivado.

2.1.9. Rectificación por saneamiento catastral y registral

Este acto es parte del saneamiento catastral registral que se da para zonas catastradas o a las zonas que no están catastradas siempre y cuando se realice un levantamiento por un verificador catastral. Está estipulado en el Reglamento de la Ley que crea el SNCP - Ley N° 28294, precisamente en el artículo 62 donde indica que “de existir discrepancia entre la información registral y catastral el Registrador anota preventivamente, en la partida registral del predio, el área, linderos y medidas perimétricas que se consignan en el plano presentado y notifica a los titulares de los predios colindantes. Posteriormente se publica en el Diario Oficial El Peruano y en otro que presente mayor circulación. En el caso no haya alguna oposición por parte de sus colindantes en un plazo no mayor de 30 días, se inscribirá como definitivo el asiento”. (SNCP, 2006)

2.2.Marco normativo

La incorporación de un polígono a la base grafica no cuenta con una normativa, sin embargo, hay normativas como las que hablan de la estructura de la base gráfica registral y la incorporación de la cartografía base para el acondicionamiento de la misma entre otros, que son importantes para poder presentar la propuesta metodológica.

2.2.1. Antecedente normativo

2.1.1.1. Antecedente normativo para los actos que requieran plano.

En el año 1989 se aprueba el Decreto Supremo N° 002-89-JUS, con la finalidad de agilizar los sistemas Registrales en el Registro de Propiedad Inmueble, donde indica los actos en el cual se tendrá que presentar el plano catastral emitida por las entidades generadoras de catastro.

2.1.1.2. Antecedente normativo para la estructura de la base grafica registral.

El primer hallazgo normativo que habla sobre la estructura de una base grafica fue en el año 2009 con la Resolución N°01-2009-SNCP/CNC correspondiente a la Directiva N° 01-2009-SNCP/ST que aprueba la Directiva sobre la “Estructura de Datos Alfanuméricos de la Base de Datos Catastral Urbana del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial-SNCP”. Las entidades generadoras de catastro debían implementar a fin de que se estandarice y homogenice la información catastral para posteriormente se genere una interoperabilidad entre las entidades generadoras de catastro y se vincule con el registro de predios.

Dos años después, con la Resolución N°064-2011-Sunarp/SA se aprueba la primera directiva de la Sunarp que habla de una estructura para la base grafica registral, la Directiva N.° 02-2011-Sunarp/GC que aprueba la “Estructura de la Base Gráfica GIS del Registro de Predios”. En esta directiva se establecen 14 campos que debe de contener la estructura de la Base Grafica GIS y detalla en sus anexos el procedimiento para migrar los polígonos de las estructuras SIR y SARP a la nueva estructura.

2.1.1.3. Antecedente normativo para los actos que requieren informe previo de la Oficina de Catastro.

En el año 2013, mediante Resolución N° 097-2013 Sunarp/SN Reglamento de Inscripciones del registro de predios, en el artículo Art. 11, indica que un acto que se incorpora al registro de predios o se modifica, tendrá que tener un informe técnico previo de la oficina de Catastro.

Posteriormente en el año 2014, se aprueba la Directiva N° 003-2014-Sunarp-SN, en la cual la directiva enlista los actos que requieren el informe previo de las oficinas de catastro.

2.2.2. Normativas vigentes

En el año 2011 se concluye utilizar el sistema local geodésico provisional sudamericano - PSAD56 y se dispuso utilizar el sistema geodésico mundial - WGS84 mediante la Resolución N°086-2011/OAJ/DGC, finiquita la vigencia y uso del “Sistema Local Geodésico Provisional Sudamericano 1956 – Psad-56”.

Una importante contribución para la Base Grafica Registral es la Resolución N° 039-2017-Sunarp/DTR que aprueba los “Lineamientos que regulan la incorporación y uso de la cartografía base para el acondicionamiento de la Base Grafica Registral”.

Con miras al desarrollo tecnológico de los servicios registrales la Sunarp en el año 2018 aprueba la Resolución N°215-2018- Sunarp/SN, sobre la “Directiva que regula el servicio de Base Gráfica Registral en Archivo Digital”, donde brinda la información de un predio, 1 polígono, en archivo digital que corresponde a una partida o asiento registral, que se encuentra obrante en la Base Grafica Registral.

Está vigente la Directiva DI-003-2020-SCT-DTR, “Directiva que regula la estructura de la Base Gráfica Registral de la Sunarp”. En esta directiva reestructuran la base grafica registral donde se clasifica la información gráfica registral según el Datum, si es PSAD56 o el

Datum oficial WGS84 (cabe recalcar que están en la Proyección Universal Transversal de Mercator - UTM) y si es que los predios se encuentran inscritos o son expedientes en evaluación, dividiéndose en capas con su propia estructura de campos.

La Directiva DI-004-2020-SCT-DTR que “regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativo registrales” tiene por objetivo estandarizar los procesos en cuanto la emisión de los informes técnicos de las oficinas de catastro para los servicios de publicidad, inscripción y procedimientos administrativo registrales.

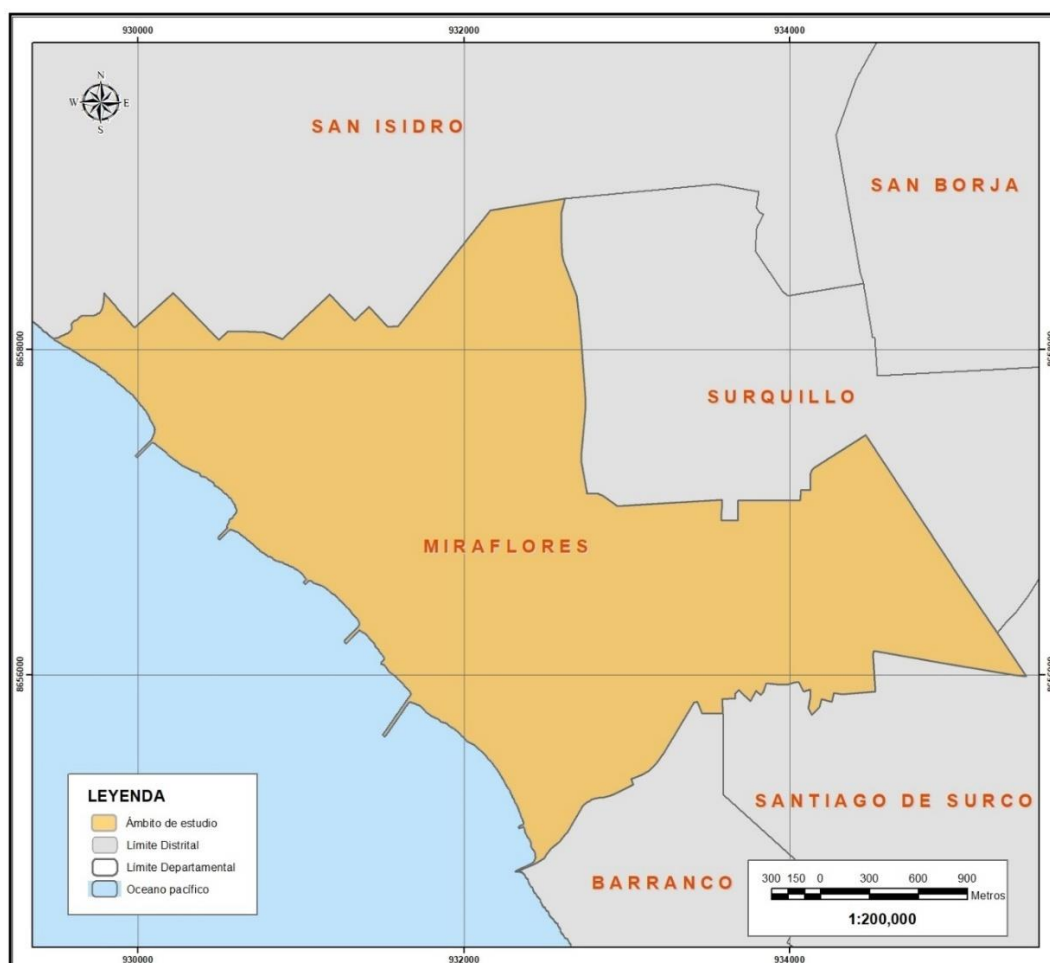
2.3.Descripción del ámbito de estudio

2.3.1. Ubicación geográfica

El ámbito de estudio en el presente trabajo de investigación para la incorporación de un polígono a la Base Grafica Registral es el distrito de Miraflores perteneciente al departamento de Lima (se muestra en el Anexo A el mapa de ubicación) que está dentro de la jurisdicción de la Zona Registral IX - Sede Lima de la Sunarp.

2.3.2. Límites

El distrito de Miraflores limita con los distritos como se muestra en la siguiente figura.

Figura 4*Límites distritales*

Nota: se muestra los límites distritales del distrito de Miraflores. Elaboración propia (enero 2023).

2.3.3. Declaración de Zona catastrada

Con Resolución N° 01-2012-SNCP/ST, la Municipalidad de Miraflores fue declarada como zona catastrada por la SNCP en el año 2012. La zona catastrada hace referencia al término del levantamiento y de la cartografía catastral de un ámbito geográfico en el territorio peruano donde se ha incorporado al Catastro de Predios, la entidad encargada de oficializar como zona catastrada es el SNCP.

2.4. Clasificación de casuísticas

El universo del presente trabajo de investigación son los predios con plano o sin plano existentes en los títulos archivados que se encuentran en el ámbito del distrito de Miraflores.

Para lo cual, se seleccionó dos casuísticas:

1. Casuística 1: Predio que contiene plano en el título archivado
2. Casuística 2: Predio que no contiene plano en el título archivado

2.4.1. Casuística 1: Predio que contiene plano en el título archivado

Se eligió el predio con partida electrónica N° 47141265

2.4.2. Casuística 2: Predio que no contiene plano en el título archivado

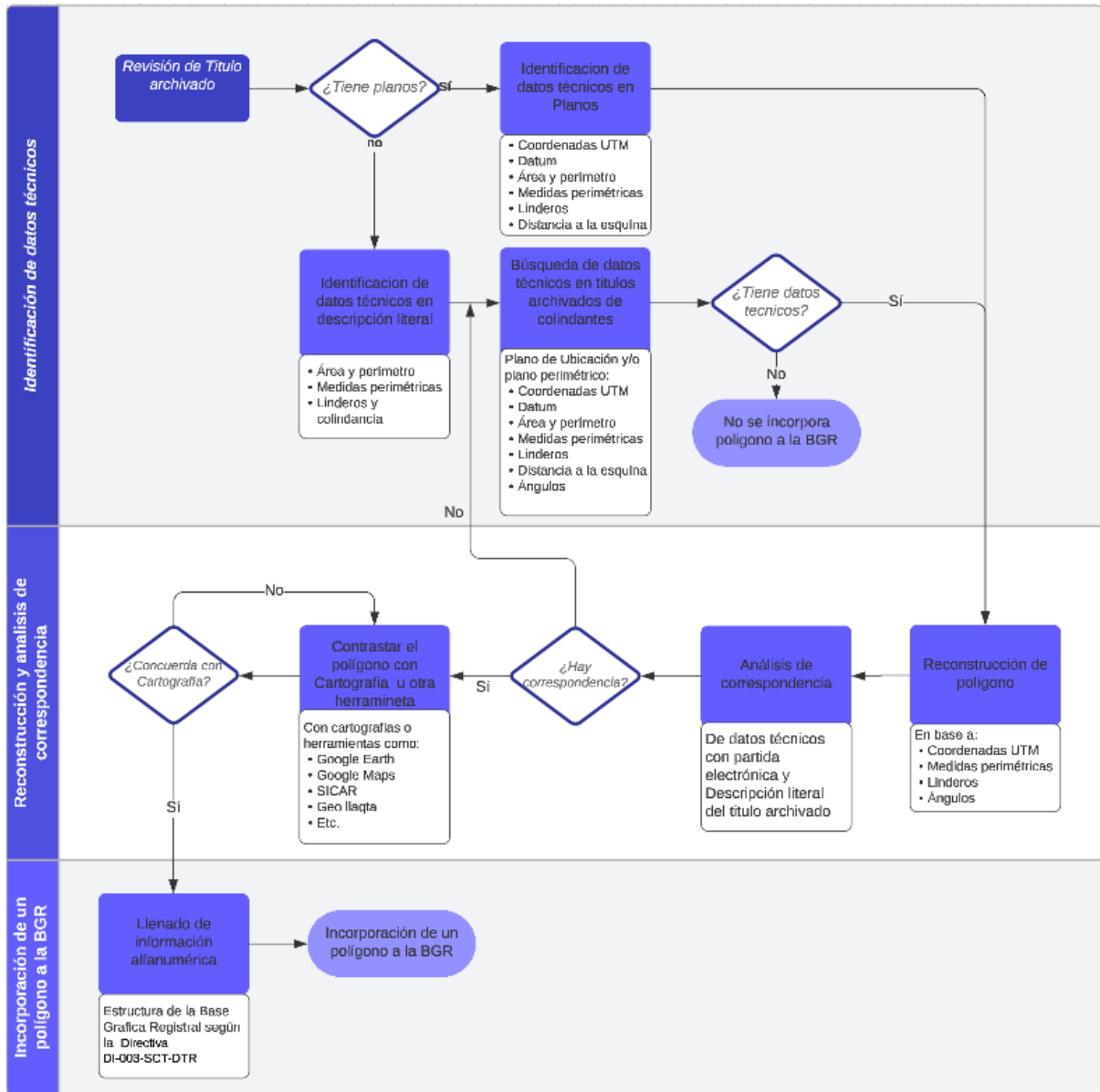
Se eligió el predio con partida electrónica N° 49018713

2.5. Procedimiento e aplicación del proceso metodológico para la incorporación de un polígono a la Base Gráfica Registral

Para llegar al objetivo, se desarrolla las subactividades que se menciona líneas abajo para lo cual se plantea la siguiente propuesta metodológica para la incorporación de un polígono a la Base Gráfica Registral.

Figura 5

Propuesta metodológica para la incorporación de un polígono a la Base Gráfica Registral



Fuente: Elaboración propia

2.5.1. Descripción del proceso metodológico

2.1.1.4. Identificación de datos técnicos.

A. Revisión de título archivado.

En la partida electrónica se revisa los asientos de inscripción del predio, ya sea que dio merito a la inscripción o modificación del predio, luego se procede a revisar el título archivado del último asiento inscrito; aquí se verifica si tiene plano o no y que planos tiene.

B. Identificación de datos técnicos en planos.

Una vez encontrado los planos que obran en el título archivado se procede a identificar todos los datos técnicos que contiene, como:

- Coordenadas UTM
- Datum
- Área y perímetro
- Medidas perimétricas
- Linderos
- Distancia a la esquina

C. Identificación de datos técnicos en descripción literal.

Si no se encuentra planos en el título archivado, se procede a buscar en la descripción literal algún dato técnico que permita graficar y ubicar al predio como:

- Área y perímetro
- Medidas perimétricas
- Linderos y colindancia

D. Búsqueda de datos técnicos en títulos archivados de colindantes

En el caso que sea o no suficiente los datos técnicos encontrados en la descripción literal también se debe realizar la búsqueda de la información técnica en los títulos archivados de los predios colindantes, para adicionar y tener una mayor precisión en la ubicación y permita graficar el predio.

2.1.1.5. Reconstrucción y análisis de correspondencia.

A. Reconstrucción de polígono.

Si los planos contienen coordenadas UTM o medidas perimétricas, área y ángulos, se procede a reconstruir el polígono con dicha información. El polígono deberá ser reconstruido en el Datum oficial vigente WGS84 o el Datum PSAD56 según como se haya elaborado el plano.

B. Análisis de correspondencia.

Se realiza el análisis de correspondencia del polígono reconstruido con los datos técnicos contenidos en la partida electrónica y descripción literal del título archivado.

En el caso que no tenga plano el título archivado, si hay alguna variación en las medidas perimétricas y linderos, se vuelve a realizar la búsqueda de datos técnicos en los títulos archivados de algún colindante.

C. Contrastar el polígono con Cartografía u otras herramientas.

Se contrasta el polígono reconstruido con la cartografía. Si el polígono graficado concuerda con alguna cartografía está listo para ser incorporado, sin embargo, si no concuerda se recurre a otras cartografías o herramientas de apoyo o se procede a ajustar.

2.1.1.6. Incorporación de un polígono a la Base Grafica Registral (BGR).

A. Llenado de información alfanumérica.

Se llena los campos según la estructura estipulada en la directiva DI-003-SCT-DTR “Directiva que regula la estructura de la Base Gráfica Registral de la Sunarp”. La estructura para la capa BGI (Base gráfica de predios inscritos) se divide en dos, los cuales son:

- Campos de la capa BGI de la tabla principal
- Campos de la capa BGI de la tabla relacional

Se muestra la estructura en el Anexo B: Campos de la capa BGI de la tabla principal y Anexo C: Campos de la capa BGI de la tabla relacional.

B. Incorporación de un polígono a la BGR.

Una vez llenado los campos se procede a subir la información a la Base gráfica Registral (BGR).

2.5.2. Casuística 1: Predio que contiene plano en el título archivado

Se eligió el predio con partida electrónica N° 47141265

2.1.1.7. Identificación de datos técnicos.

A. Revisión de título archivado.

En la partida electrónica se encontró el asiento B00001, anotación preventiva de saneamiento catastral y registral al amparo de la Ley N° 28294 correspondiente al título archivado 2286282 de fecha 24-10-2017, el cual si cuenta con plano; con su posterior inscripción como definitiva bajo el asiento B00004, rectificación por saneamiento catastral y registral correspondiente al título archivado 1694100 de fecha 30-07-2018.

B. Identificación de datos técnicos en planos.

Una vez encontrado los planos que obran en el título archivado se procede a identificar todos los datos técnicos que contiene, como:

- Coordenadas UTM:

Tabla 1

Cuadro técnico de coordenadas UTM

CUADRO TÉCNICO EN UTM		
	ESTE (X)	NORTE (X)
A	277342.6936	8660111.0713
B	277338.1027	8660115.7431
C	277367.5182	8660144.6401
D	277372.1114	8660139.9705

Nota. Cuadro técnico. Tomado de Título archivado 2286282 de fecha 24-10-2017. Sunarp, 2018

- Datum:

UTM WGS84

- Área: 270.10 m²

- Medidas perimétricas:

Frente: 6.55 ml

Derecha: 41.24 ml

Izquierda: 41.23 ml

Fondo: 6.55 ml

- Linderos:

Frente: Con Av. Mariscal La Mar

Derecha: Con Lote 015 – Lote 016 – Lote 017

Izquierda: Con Lote 019

Fondo: Con Lote 012

2.1.1.8. Reconstrucción y análisis de correspondencia.

A. Reconstrucción de polígono.

Se procede a reconstruir en base a sus coordenadas, ya que sirve para graficar y posteriormente al corroborar la información se puede desestimar en el caso no concuerde.

Reconstrucción a partir de las coordenadas del “plano catastral”:

Figura 6

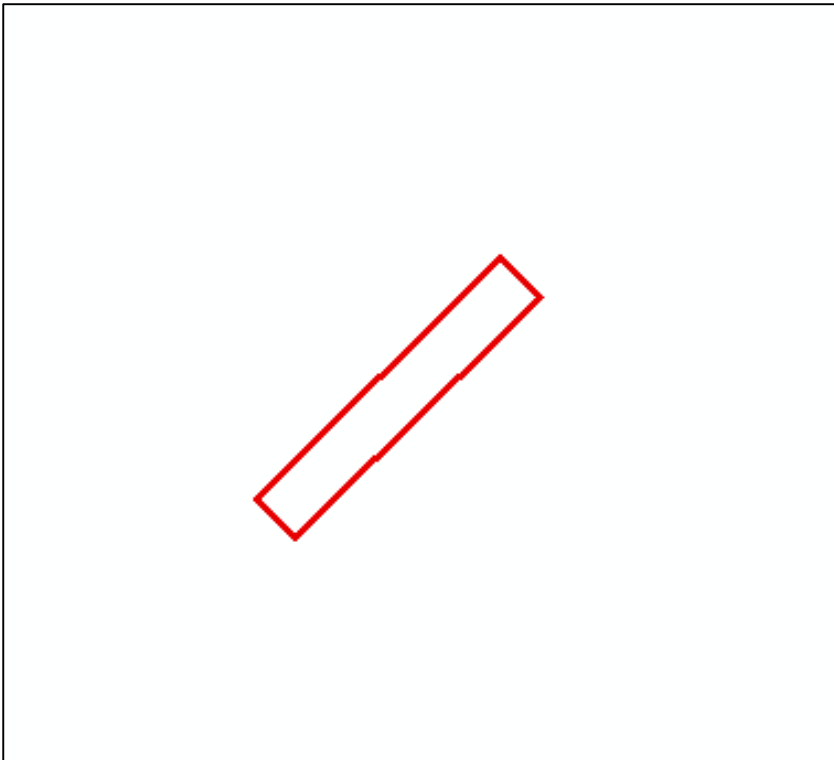
Cuadro técnico en UTM

CUADRO TÉCNICO		
	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	277342.6936	8660111.0713
B	277338.1027	8660115.7431
C	277367.5182	8660144.6401
D	277372.1114	8660139.9705

Nota. Cuadro técnico en UTM. Tomado de Título archivado 2286282 de fecha 24-10-2017.

Sunarp, 2018

Visualización grafica de la reconstrucción del polígono:

Figura 7*Reconstrucción de polígono*

Fuente: Elaboración propia

B. Análisis de correspondencia.

Se realiza el análisis de correspondencia entre los datos técnicos arrojados del polígono reconstruido con los datos técnicos contenidos en la partida electrónica y descripción literal del título archivado. Los datos técnicos son los que se muestran a continuación:

Figura 8

Datos de polígono reconstruido

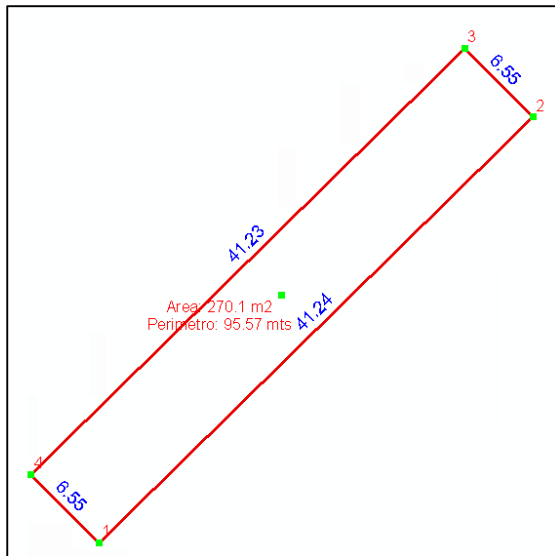


Figura 9

Datos técnicos de partida electrónica

inscritas en el asiento 2 del Tomo 181 Foja 207, antecedente de la presente partida, de acuerdo al detalle siguiente:

Área: 270.10m²

Linderos y Medidas Perimétricas:

Por el **FRENTE** con la Avenida Mariscal La Mar, con 6.55 ml.

Por la **DERECHA** con el Lote 015- Lote 016- Lote 017, con 41.24 ml.

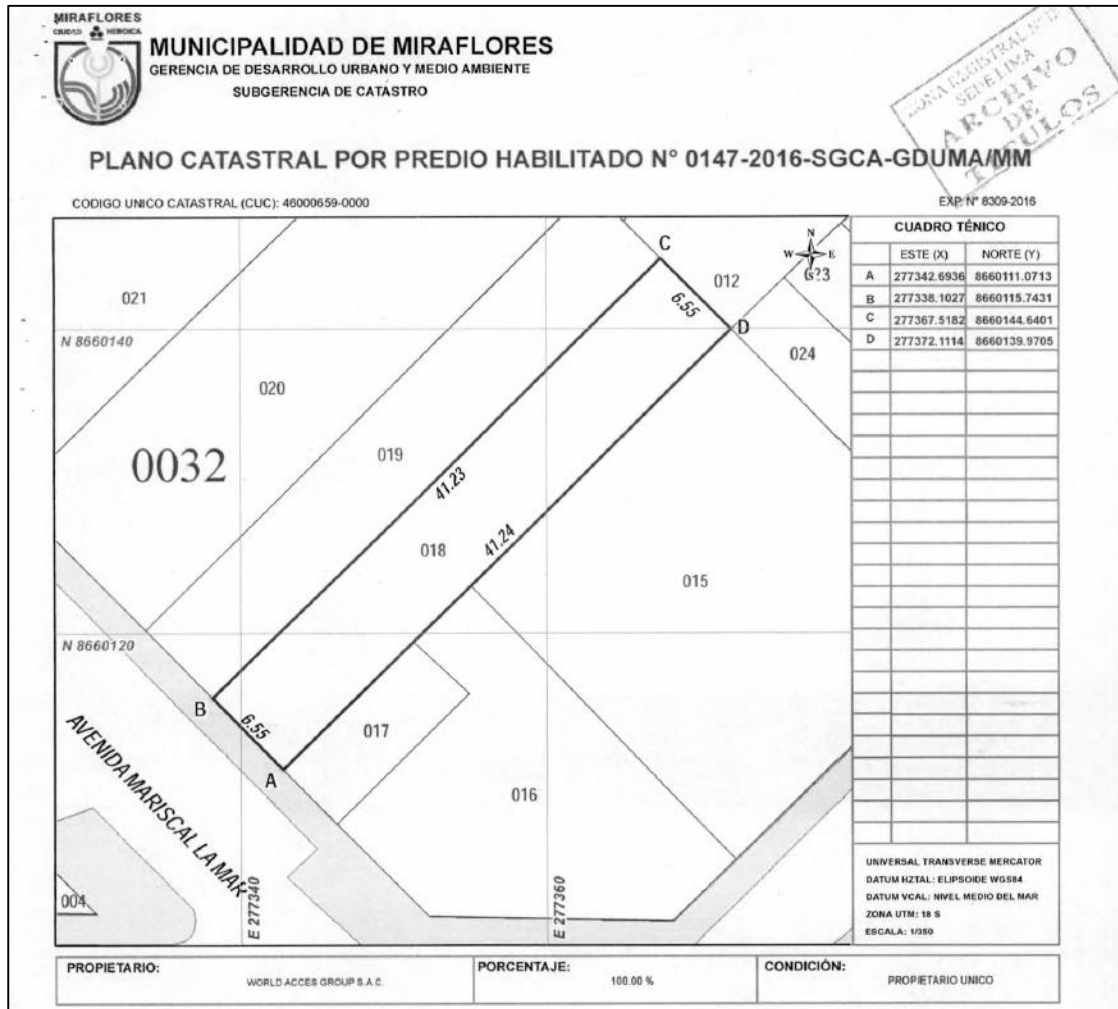
Por la **IZQUIERDA** con el Lote 019, con 41.23 ml.

Por el **FONDO** con el Lote 012, con 6.55 ml.

Nota. Descripción literal que indica en el asiento de inscripción. Tomado de “Partida electrónica”. Sunarp.

Figura 10

Datos Técnicos del plano del título archivado



Nota. Datos Técnicos del plano del título archivado. Tomado de Título archivado 2286282 de fecha 24-10-2017. Sunarp, 2017

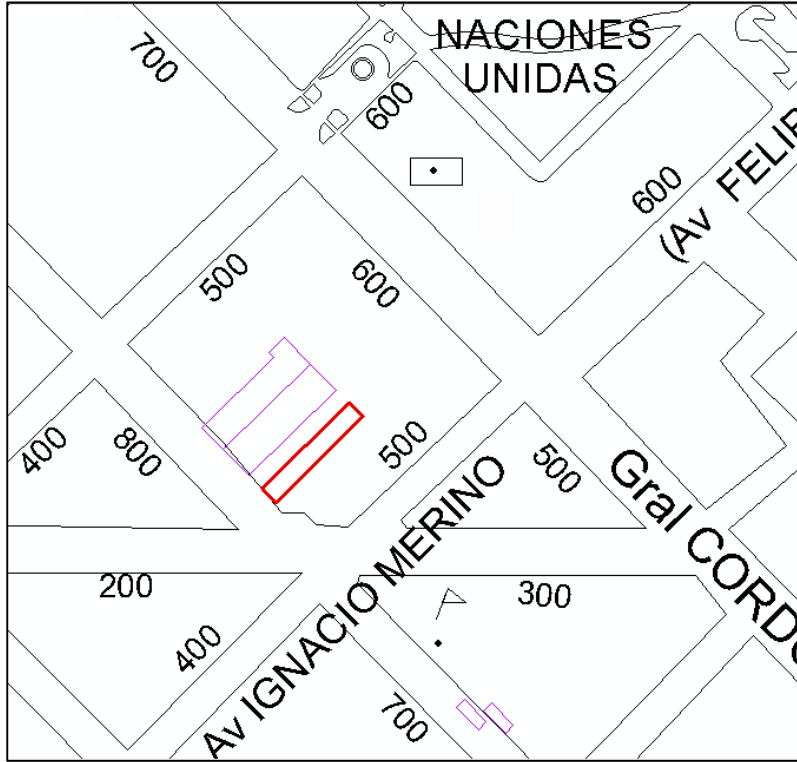
C. Contrastar el polígono con Cartografía u otras herramientas

Se contrasta el polígono reconstruido con las cartografías. En el presente caso se sobrepone el polígono con 3 cartografías y el Google Earth:

- Con cartografía del IGN de 2005, que se encuentra en PSAD56:

Figura 11

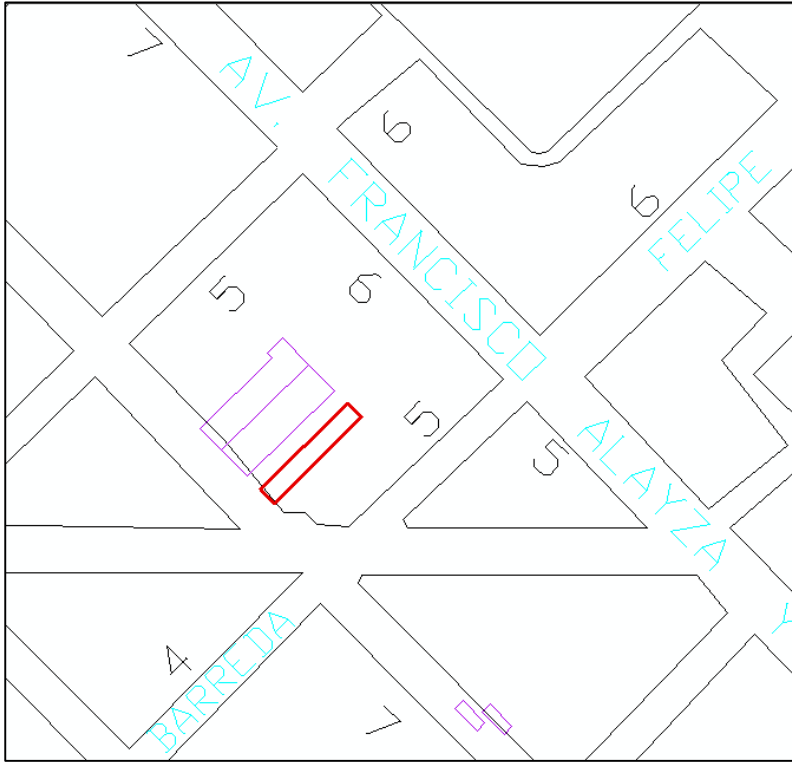
Cartografía del IGN de 2005 en PSAD56



- Con cartografía del IGN de 1992, que se encuentra en PSAD56:

Figura 12

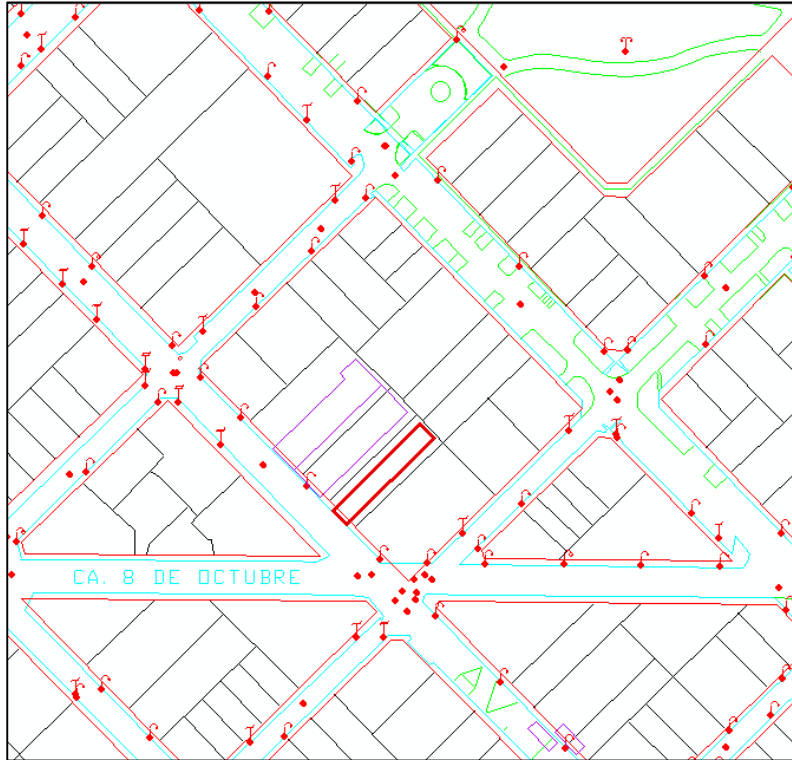
Con cartografía del IGN 92 en PSAD56



- Con cartografía ICIL de 1999, que se encuentra en PSAD56:

Figura 13

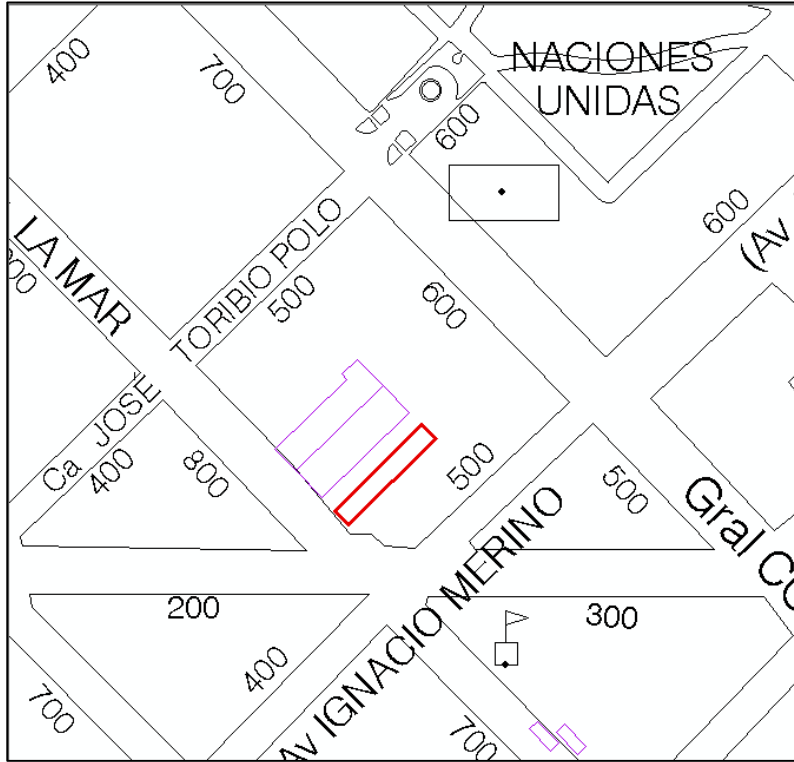
Cartografía ICIL de 1999 en PSAD56



- Con cartografía oficial, que se encuentra en WGS84:

Figura 14

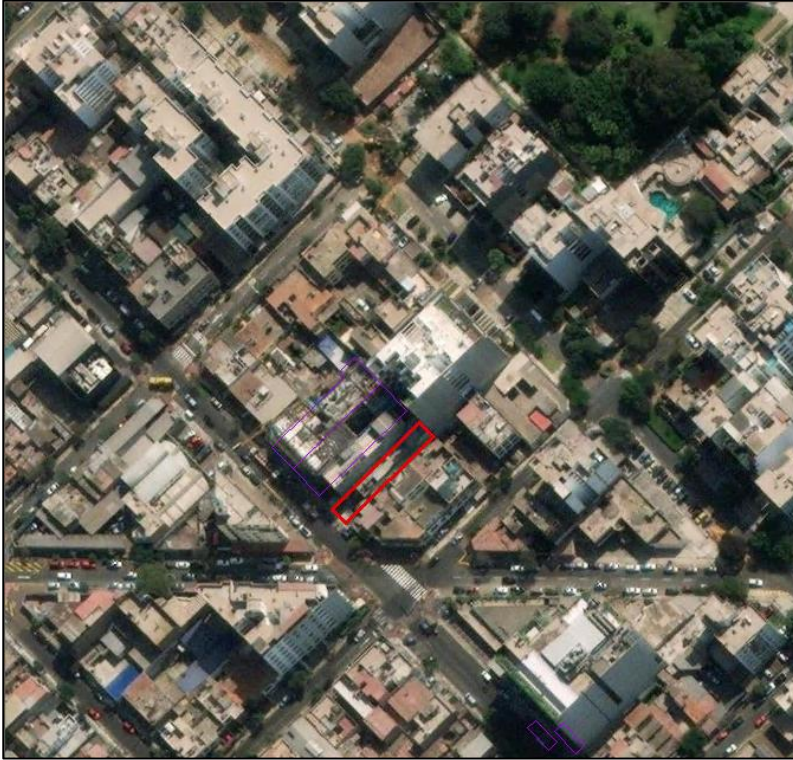
Cartografía oficial en WGS84



- Google earth:

Figura 15

Google earth en WGS84



Después de sobreponer el polígono con las cartografías encontradas en las bases de Sunarp, el polígono concuerda con relativa precisión con la Cartografía Oficial, además, se encuentra alineado con los polígonos que ya se encuentran en la base grafica registral dentro de la manzana a la cual pertenece.

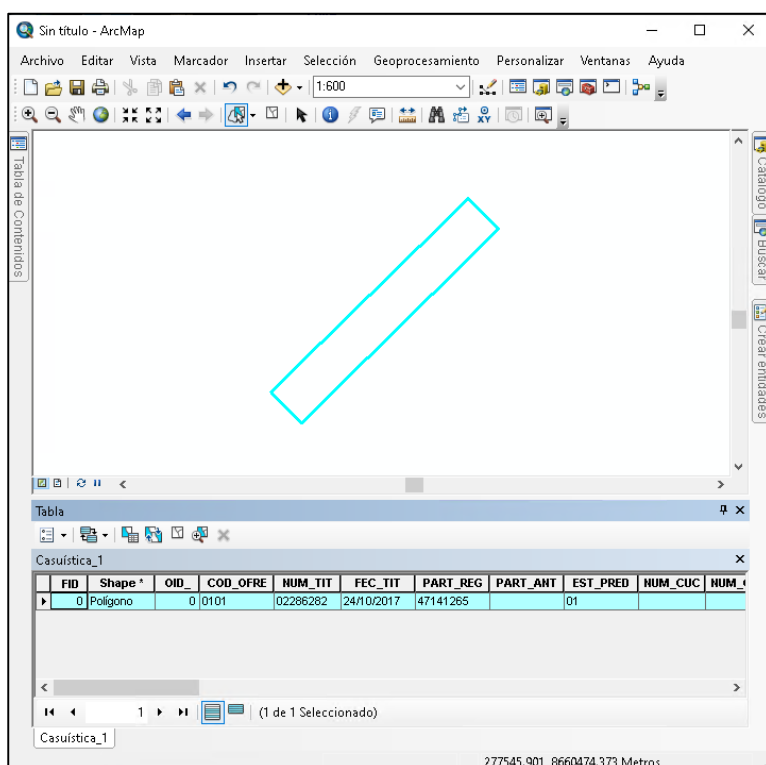
2.1.1.9. Incorporación de un polígono a la Base Grafica Registral (BGR).

A. Llenado de información alfanumérica.

Se llena según la estructura estipulada en la directiva:

Figura 16

Llenado de campos según la estructura en el software ArcGIS



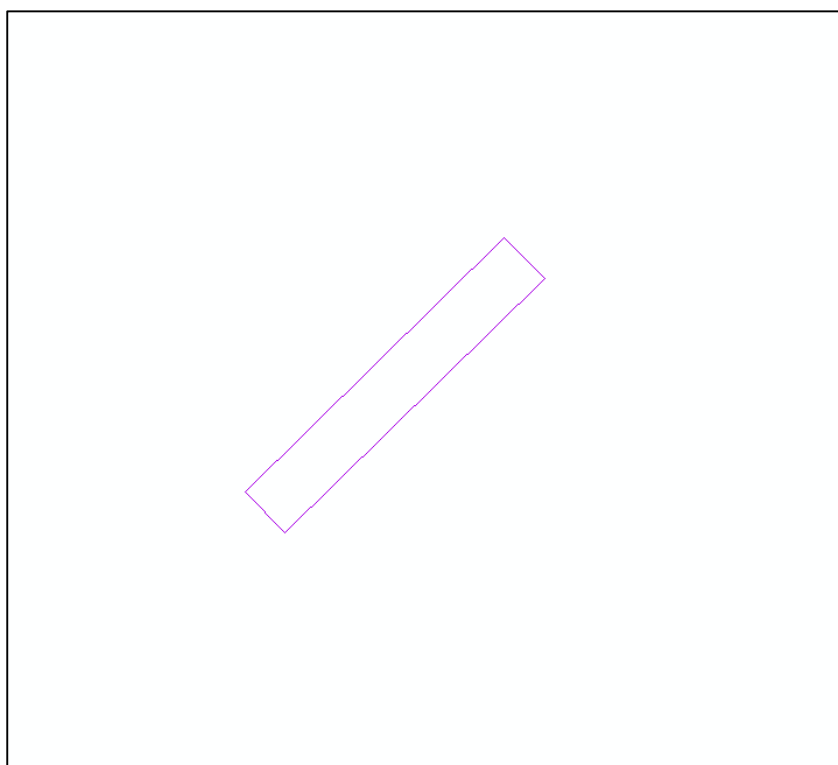
En el Anexo D se muestra la información llenada de la Estructura de la BGR. Cabe mencionar que no todos los campos se llenan por el profesional debido a que son datos que se generan en automático, por el enlace con la Base de datos Oracle, como el usuario del profesional quien incorpora el polígono o modifica, el área y perímetro, entre otros.

B. Incorporación de un polígono a la BGR.

Se procede a incorporar el polígono a la Base Grafica Registral. En la siguiente figura se muestra el polígono subido al Toolgis (herramienta de Sunarp para almacenar su Base Grafica Registral) en la capa de predios inscritos “BG0101.BGI_PREDIO_INS_32718”.

Figura 17

Incorporación de polígono a la BGR



En el Anexo E se muestra el polígono incorporado a la BGR.

2.5.3. Casuística 2: Predio que no contiene plano en el título archivado

Se eligió el predio con partida electrónica N° 49018713

2.1.1.10. Identificación de datos técnicos.

A. Revisión de título archivado.

Se ingresa a revisar la partida electrónica y se encontró solo un asiento que dio merito a la inscripción o modificación del predio, es el asiento 1, que dio merito a la independización del predio correspondiente al título archivado 3897 de fecha 01-09-1969, en el cual no obra plano, sin embargo, en el documento notarial (escritura pública) menciona que se adjunta plano.

B. Identificación de datos técnicos en descripción literal.

En el título archivado hay un solo documento que es notarial (Escritura pública), de la que se extrae la siguiente información:

- Área: 412.50 m².

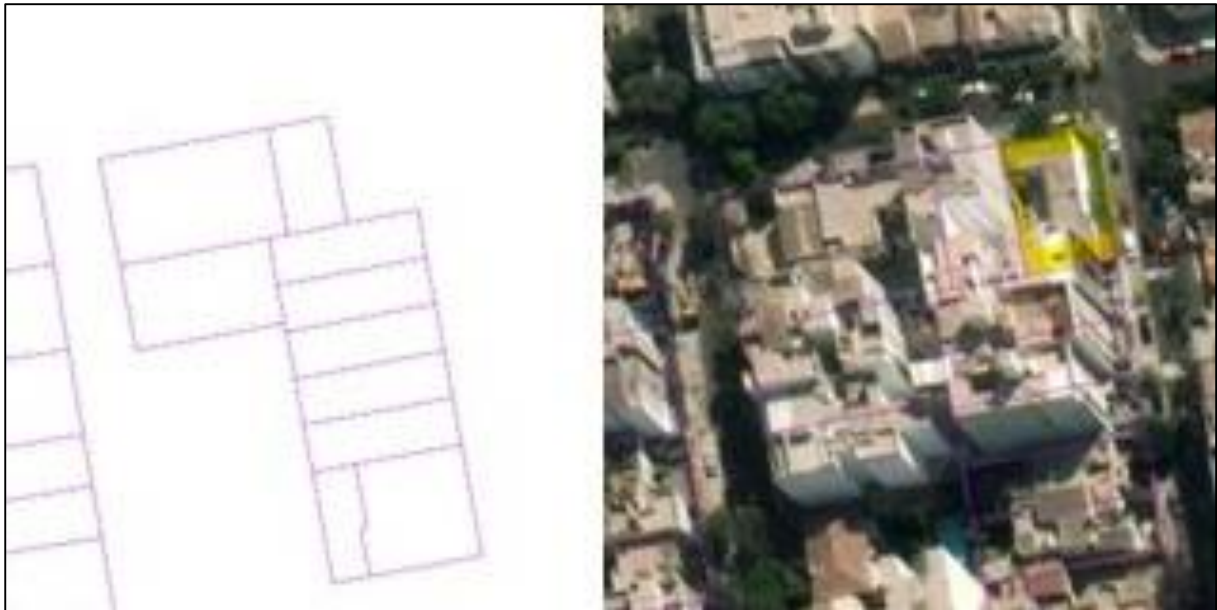
- Medidas perimétricas:
 - Frente: 25.00 ml
 - Derecha: 16.50 ml
 - Izquierda: 16.50 ml
 - Fondo: 25.00 ml

- Linderos y colindancia:
 - Frente: Prolongación de la Av. Arenales
 - Derecha: Calle Los Ángeles
 - Izquierda: Propiedad de la Negociación Industrial Comercial Inmobiliaria S.A. NICISA
 - Fondo: Chalet que queda en la partida Matriz

Con esta información se procede a ubicar el ámbito de estudio en la Base grafica registral:

Figura 18

Ubicación del ámbito de estudio



Nota: en la BGR se encuentra incorporado los lotes colindantes al predio en estudio en la capa de Datum PSAD56

C. Búsqueda de datos técnicos en títulos archivados de colindantes y ámbito.

Se realizó la búsqueda en los dos predios colindantes en donde el ultimo asiento que dio mérito a la inscripción o modificación del predio datan del año 1961 (título archivado 3311 de fecha 23-05-1961) y 1969 (título archivado 3897 01-09-1969) no contando con plano y datos técnicos suficientes para proceder a la reconstrucción del predio. Por lo que el proceso terminaría aquí sin incorporarse el polígono a la Base Grafica Registral.

III. APORTES MÁS DESTACABLES A LA INSTITUCIÓN

Se elaboró y aplico el proceso metodológico para la incorporación de un polígono a la Base Grafica Registral. Este proceso metodológico está dividido en 3 fases:

- Identificación de datos técnicos
- Reconstrucción y análisis de correspondencia
- Incorporación de un polígono a la BGR

Que permitió la incorporación de un polígono a la BGR. Y permitirá en un futuro, que el personal de la Oficina de Catastro encargado de la incorporación y actualización de la Base Grafica Registral mantenga un trabajo eficaz, más organizado y unificado.

IV. CONCLUSIONES

Al contar con un proceso metodológico en la Zona Registral IX – Sede Lima, permite la obtención de un trabajo eficaz, más organizado y unificado (en cuanto a criterios), disminuyendo así las incidencias a error para el personal de la Oficina de Catastro encargado de la incorporación y actualización de la Base Grafica Registral.

A continuación, se detalla la conclusión al aplicar el proceso metodológico para las dos casuísticas:

- En la casuística 1, se ha podido obtener la ubicación espacial del predio, pero con una relativa precisión, esto debido a que no se cuenta con cartografía oficial adecuada según la Resolución N° 039-2017-Sunarp/DTR, sin embargo, se ha podido incorporar a la BGR.
- En la casuística 2, el proceso concluyó en la fase de “Identificación de datos técnicos”, debido a que no contaba con planos y en la descripción literal no contaba con información como coordenadas UTM y ángulos; a pesar de recurrir a estrategias como la “búsqueda de datos técnicos en títulos archivados de colindantes”, que tampoco contaban con coordenadas UTM y ángulos, por lo que, no se pudo determinar su ubicación con precisión y continuar con el proceso de incorporación.

V. RECOMENDACIONES

- La Sunarp debe implementar una directiva donde indique el procedimiento para la incorporación de un polígono a la base grafica registral con la finalidad de tener un procedimiento regulado.
- Se recomienda alianzas de interoperabilidad entre los entes generadores de catastro, en este caso la Municipalidad de Miraflores y la Sunarp, para homogenizar el catastro, ya que, a pesar de que el distrito de Miraflores es una zona catastrada y tenga tecnología de punta, la Base Grafica Registral es muy relativa.
- Se recomienda hacer un proyecto para que se incorpore los Polígonos a la Base Grafica Registral con escasa información técnica en los títulos archivados y en alianzas con entidades generadoras de catastro, donde el personal esté previamente capacitado.
- Es necesario incrementar los campos o las opciones de los campos “AJUSTE_BGR”, “UBICACIÓN” y “GRAFICADO” de la Estructura de la base grafica registral, en cuanto al acondicionamiento del polígono a incorporarse, debido a que, en muchos casos se toman más de un criterio para poder adecuar el polígono a la BGR.

VI. REFERENCIAS

- Diego, A. E. (2008). *El Catastro Territorial en América Latina y El Caribe*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Guevara-Pacora et al. (2014). *La presunción de conocimiento de la publicidad registral del art. 2012 del código civil y la protección del adquirente de buena fe*. Repositorio académico USMP: <https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/2501>
- Israel, T. V. (2022). *El impacto de la Ley N° 30313 sobre la seguridad de tráfico en la transferencia de predios*. Repositorio Institucional Ulima: <https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/16853?show=full>
- Montes, G. L. (2019). *La seguridad jurídica registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del código civil, en la Zona Registral N° IX – Sede Lima*. Repositorio USIL: <https://repositorio.usil.edu.pe/items/db57ef35-7b9c-450d-ac8e-b474dfae1907>
- SNCP. (2004, 21 de Julio). *Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios*. https://sncp.gob.pe/ova_doc/crean-el-sistema-nacional-integrado-de-informacion-catastral-predial/
- Sunarp. (2015). *Información institucional*. [Www.gob.pe](http://www.gob.pe): <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/institucional>
- Sunarp. (2018, 27 de Agosto). *Directiva que regula el Servicio de Base Gráfica Registral en archivo digital*. <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/normas-legales/1647160-215-2018-sunarp-sn>
- Sunarp. (2020, 08 de Octubre). *Directiva que regula la Estructura de la Base Gráfica Registral*. El peruano. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-la->

directiva-di-003-sct-dtr-directiva-que-regula-l-resolucion-n-143-2020-sunarpsn-1892135-1/

Sunarp. (2020, 10 de Diciembre). *Directiva que regula la Emisión de Informes Técnicos en Procedimientos de Inscripción, Servicios de Publicidad y Procedimientos Administrativo - Registrales*. <https://busquedas.elperuano.pe/download/url/aprueban-la-directiva-di-004-2020-sct-dtr-que-regula-la-emi-resolucion-n-178-2020-sunarpsn-1910395-1>

VII. ANEXOS

Anexo A: Mapa de Ubicación

Anexo B: Campos de la capa BGI de la tabla principal

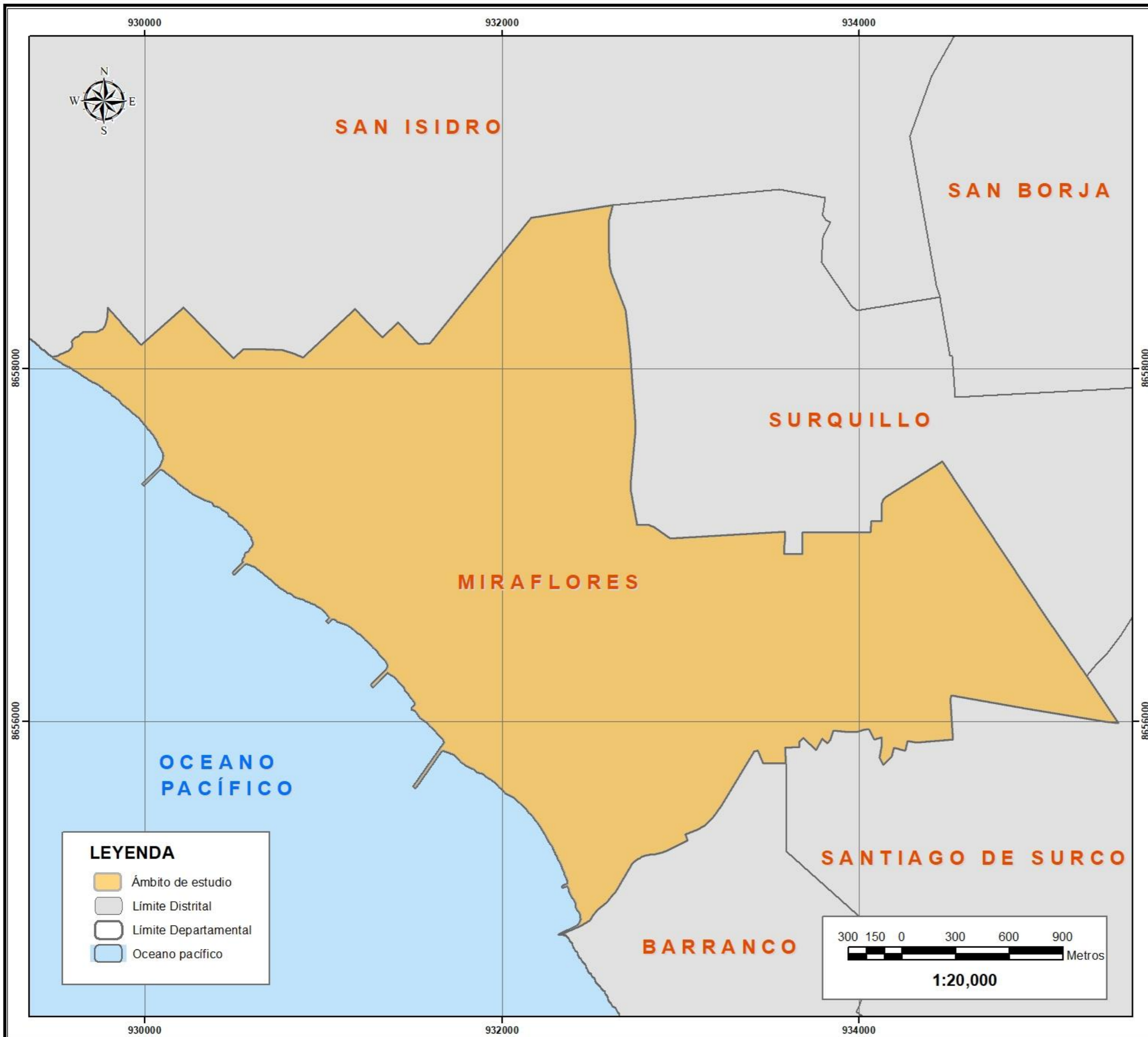
Anexo C: Campos de la capa BGI de la tabla relacional

Anexo D: Información llenada con la Estructura de la BGR

Anexo E: Polígono incorporado a la BGR

Anexo F: Título archivado y partidas electrónicas

Anexo F:
Mapa de Ubicación

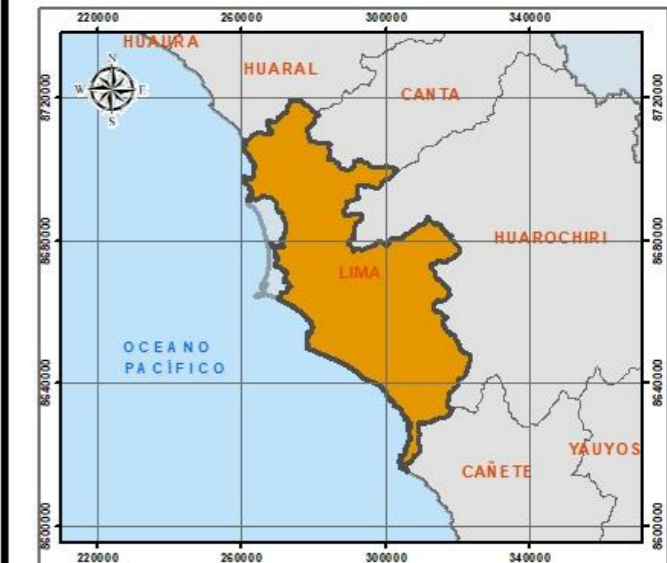


UBICACIÓN DEPARTAMENTAL



Escala: 5 000 000

UBICACIÓN PROVINCIAL



Escala: 2 000 000

Informe para optar el Título Profesional de Ingeniero Geógrafo:		
"PROCESO METODOLÓGICO PARA LA INCORPORACIÓN DE UN POLÍGONO A LA BASE GRÁFICA REGISTRAL – CASO MIRAFLORES"		
UNIVERSIDAD FEDERICO VILLARREAL		
FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO		
MAPA DE UBICACIÓN		
Bachiller:	Staring Acuña Estrada	Código del Mapa:
Fuente:	Elaboración propia	01
Fecha:	Enero 2023	
Escala:	1 : 20 000	
Datum:	WGS84 - Zona 18 Sur	

Anexo G:

Campos de la capa BGI de la tabla principal

TABLA 3 (DIRECTIVA DI-003-SCT-DTR)

N°	Nombre	Tipo	Ancho	Descripción
1	COD_ENLACE (*)	TEXT	32	Corresponde al código único que se genera automáticamente y permite enlazar la información de la tabla principal con su tabla relacional.
2	COD_OFRE	TEXT	4	Contiene el Código de la Oficina Registral. Este campo deberá ser llenado de acuerdo a los dominios que se encuentran detallados en el Anexo 1.
3	NUM_TIT	TEXT	8	Contiene el número de título del predio inscrito.
4	FEC_TIT	DATE	-	Contiene la fecha de presentación del título (dd/mm/aa).
5	PART_REG	TEXT	9	Contiene el número alfanumérico de la partida electrónica con el que se ha inscrito el predio.
6	PART_ANT	TEXT	9	Contiene al número alfanumérico de Partida Electrónica del cual proviene el polígono en evaluación (antecedente registral)
7	EST_PRED (*)	TEXT	2	Contiene el estado de la partida electrónica del predio inscrito. Este campo tiene dominio en la base de datos GIS. Los valores en el dominio son los siguientes:

N°	Nombre	Tipo	Ancho	Descripción										
				<table border="1"> <thead> <tr> <th>ESTADO</th> <th>DESCRIPCIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td> <td>ACTIVO</td> </tr> <tr> <td>02</td> <td>INACTIVO</td> </tr> <tr> <td>03</td> <td>CERRADO</td> </tr> <tr> <td>04</td> <td>SUSPENDIDO</td> </tr> </tbody> </table>	ESTADO	DESCRIPCIÓN	01	ACTIVO	02	INACTIVO	03	CERRADO	04	SUSPENDIDO
ESTADO	DESCRIPCIÓN													
01	ACTIVO													
02	INACTIVO													
03	CERRADO													
04	SUSPENDIDO													
8	NUM_CUC	TEXT	12	Corresponde al número del Código Único Catastral que asigna la entidad generadora de Catastro o Secretaria Técnica del SNCP.										
9	NUM_CRC	TEXT	25	Corresponde al número alfanumérico del Código de Referencia Catastral urbano y rural según corresponda.										
10	TIP_PRED	TEXT	2	Corresponde al tipo de predio del polígono inscrito. Este campo tiene el dominio de la BGR GIS, los cuales se encuentran detallados en el Anexo N°2.										
11	UBIGEO	TEXT	6	Corresponde al código de la ubicación geográfica.										
12	OBSERV	TEXT	250	Campo donde se ingresa información registral relevante que no es posible incorporarlo en los campos de la estructura de la BGI.										
13	AUDFCREA (*)	DATE	-	Contiene la fecha de creación del polígono en consulta en la BGE (dd/mm/aa).										
14	AUD_UCREA (*)	TEXT	32	Contiene el nombre de usuario que generó o construyó el polígono en consulta en la BGE.										

N°	Nombre	Tipo	Ancho	Descripción
15	AUD_FMOD (*)	DATE	-	Contiene la fecha de la modificación del polígono en consulta en la BGE (dd/mm/aa).
16	AUD_UMOD (*)	TEXT	32	Contiene el nombre del usuario que modificó el polígono en consulta en la BGE.
17	GEO_LENGTH (*)	DOBL E	-	Corresponde al perímetro gráfico del polígono ingresado en la BGE.
18	GEO_AREA (*)	DOBL E	-	Corresponde al área grafica del polígono ingresado en la BGE.

Anexo H:

*Campos de la capa BGI de la tabla
relacional*

TABLA 4 (DIRECTIVA DI-003-SCT-DTR)

N°	Nombre	Tipo	Ancho	Descripción
1	COD_ENLACE(*)	TEXT	32	Corresponde al código único que se genera automáticamente y permite enlazar la información de la tabla principal con su tabla relacional.
2	ASIENTO_REG	TEXT	8	Campo que contiene el número de asiento registral en el que ha inscrito el predio o la última modificación física realizada al predio.
3	FICHA	TEXT	10	Contiene el número alfanumérico de la ficha electrónica con el que se ha inscrito el predio.
4	TOMO	TEXT	6	Contiene el número alfanumérico del tomo con el que se ha inscrito el predio.
5	FOJA	TEXT	6	Contiene el número alfanumérico de la foja en el que se ha inscrito el predio.
6	LOTE	TEXT	10	Corresponde al nombre o denominación del lote con el que se ha inscrito el predio en la base de datos SIR o SARP. En el caso que no exista información, será consignada a partir de la información que se encuentra en los títulos archivados que dieron merito a la inscripción.

N°	Nombre	Tipo	Ancho	Descripción
7	MANZANA	TEXT	30	Corresponde al nombre o denominación de la manzana con el que se ha inscrito el predio en la base de datos SIR o SARP. En el caso que no exista información, será consignada a partir de los títulos archivados que dieron merito a la inscripción
8	DIR_REG(*)	TEXT	250	Contiene la dirección del predio inscrito e incluye el nombre de la calle, numeración, sector, nombre de la urbanización con el que se ha inscrito el predio.
9	NUM_UC	TEXT	12	Corresponde al número alfanumérico del Código de las unidades catastrales.
10	AJUSTE_BGR	TEXT	2	Corresponde al código alfanumérico que describe el tipo de acondicionamiento realizado al polígono del predio inscrito en la BGR, que se encuentra regulado en la Resolución N°039-2017-SUNARP/DTR el cual establece los Lineamientos de incorporación y uso de la cartografía base para el acondicionamiento de la BGI. Este campo tiene el dominio de la BGR GIS, siguientes:

N°	Nombre	Tipo	Ancho	Descripción												
				<table border="1"> <thead> <tr> <th>TIPO</th> <th>DESCRIPCION</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td> <td>Sin movimiento y sin rotación</td> </tr> <tr> <td>02</td> <td>Sin movimiento y con rotación</td> </tr> <tr> <td>03</td> <td>Con movimiento y sin rotación</td> </tr> <tr> <td>04</td> <td>Con movimiento y con rotación</td> </tr> <tr> <td>05</td> <td>No se puede ajustar</td> </tr> </tbody> </table>	TIPO	DESCRIPCION	01	Sin movimiento y sin rotación	02	Sin movimiento y con rotación	03	Con movimiento y sin rotación	04	Con movimiento y con rotación	05	No se puede ajustar
TIPO	DESCRIPCION															
01	Sin movimiento y sin rotación															
02	Sin movimiento y con rotación															
03	Con movimiento y sin rotación															
04	Con movimiento y con rotación															
05	No se puede ajustar															

Permite al personal de catastro especificar cómo se ubicó el polígono en la BGI y cuenta con los siguientes dominios:

11	UBICACION	TEXT	2	TIPO	DESCRIPCION
				01	Coordenadas UTM
				02	Distancia a la esquina más próxima.
				03	Elementos geográficos imperecederos.
				04	Cartografía base oficial (IGN).
				05	Cartografía autorizada por la DTR.
				06	Cartografía rural
				07	Google Earth
				08	Otra cartografía.

Permite al personal de catastro indicar cómo se generó o graficó el polígono en la BGI y cuenta con los siguientes dominios:

12	GRAFICADO	TEXT	2	TIPO	DESCRIPCION
				01	Coordenadas UTM
				02	Ángulos y distancias.
				03	Digitalizado.
				04	Descripción literal.
05	Otros.				

N°	Nombre	Tipo	Ancho	Descripción						
13	C_CALIDAD	TEXT	2	<p>Permite al personal de catastro diferenciar los polígonos que cuentan con control de calidad asignándoles los siguientes dominios:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TIPO</th> <th>DESCRIPCION</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SI</td> <td>Si paso el control de calidad</td> </tr> <tr> <td>NO</td> <td>No paso el control de calidad</td> </tr> </tbody> </table> <p>Contiene el código generado a partir del número de partida electrónica, número del título archivado y fecha del título, el cual permite el enlace con el polígono del predio inscrito de la BGI.</p> <p>Ejemplo:</p>	TIPO	DESCRIPCION	SI	Si paso el control de calidad	NO	No paso el control de calidad
TIPO	DESCRIPCION									
SI	Si paso el control de calidad									
NO	No paso el control de calidad									
14	COD_PLANO	TEXT	30	<p>Predio Inscrito en la Partida N° 70371450 con Título Archivado N° 2079 de fecha 28 de Enero del 2010;</p> <p>En este caso ingresamos el valor: 7037145_2079_28012010</p> <p>Pero si se tuvieran más planos, por ejemplo 3 planos entonces se ingresa los valores siguientes:</p>						

N°	Nombre	Tipo	Ancho	Descripción
				70371450_2079_28012010_1
				70371450_2079_28012010_2
				70371450_2079_28012010_3
15	ACT_REG(*)	TEXT	250	Corresponde al acto registral con el cual fue inscrito el título.

Anexo D:
Información llenada con la
Estructura de la BGR

TABLA 3 (DIRECTIVA DI-003-SCT-DTR)

N°	Nombre	
	COD_ENLACE	
1	(*)	Automático
2	COD_OFRE	0101
3	NUM_TIT	2286282
4	FEC_TIT	24/10/2017
5	PART_REG	47141265
6	PART_ANT	49060537
7	EST_PRED (*)	01
8	NUM_CUC	460006590000
9	NUM_CRC	15012201B0032018
10	TIP_PRED	07
11	UBIGEO	150122
12	OBSERV	-
13	AUDFCREA (*)	Automático
14	AUD_UCREA (*)	Automático
15	AUD_FMOD (*)	Automático
16	AUD_UMOD (*)	Automático
	GEO_LENGTH	
17	(*)	Automático

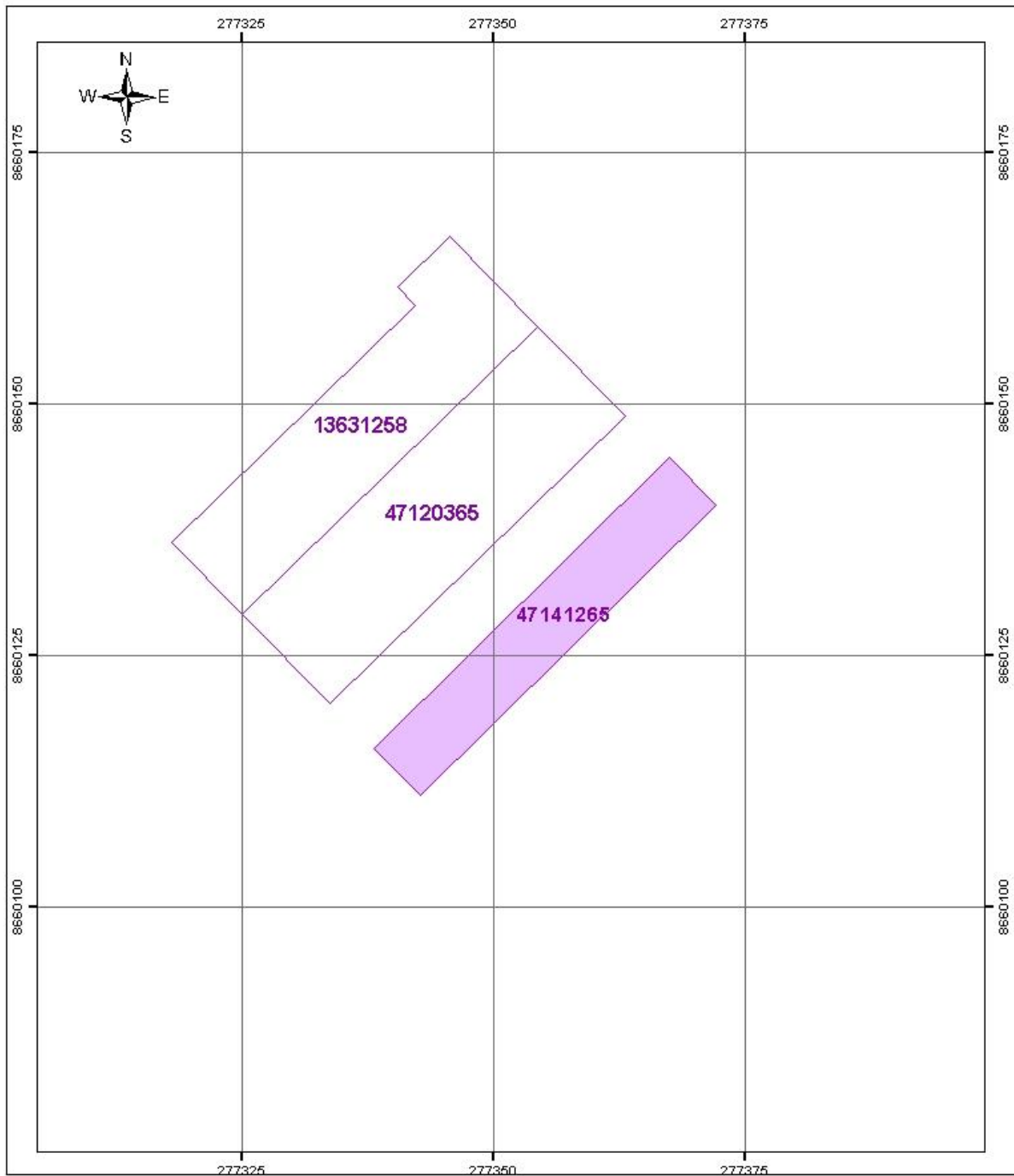
18 **GEO_AREA (*)** Automático

TABLA 4 (DIRECTIVA DI-003-SCT-DTR)

N°	Nombre	
1	COD_ENLACE(*)	Automático
2	ASIENTO_REG	B00001
3	FICHA	-
4	TOMO	181
5	FOJA	207
6	LOTE	3
7	MANZANA	82
8	DIR_REG(*)	Calle La Mar Mz 82 Lt 3
9	NUM_UC	-
10	AJUSTE_BGR	01
11	UBICACION	04
12	GRAFICADO	01
13	C_CALIDAD	NO
14	COD_PLANO	47141265_2286282_24102017_1
15	ACT_REG(*)	Anotación preventiva de saneamiento catastral y registral

Anexo I:
Polígono incorporado a la BGR

GRAFICO DE EVALUACION TECNICA



Sistema de coordenadas : WGS 1984 UTM Zone 18S



PROF. RESP. Bach. Ing. Starling Acuña

Usuario: SACUNA

Fecha de Evaluación : 10/01/2023

Anexo F:
*Titulo archivado y partidas
electrónicas*

Casuística 1

Partida N° 47141265

Acto: Anotación de oposición al saneamiento catastral


Oficina: LIMA. Partida: 47141265. Pag. 17/21

 <p>Superintendencia Nacional de los Registros Públicos</p>	<p>ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 47141265</p>
	<p>INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS LOTE 3 MANZANA 82 CALLE LA MAR MIRAFLORES</p>

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
B00002

ANOTACIÓN DE OPOSICIÓN AL SANEAMIENTO CATASTRAL:

Mediante solicitud efectuada por Luis Antonio Cáceres Cáceres, se ha formulado **OPOSICIÓN** al procedimiento de Saneamiento Catastral de Rectificación de Área, Linderos y Medidas Perimétricas tramitado mediante título N° 2286282 del 24.10.2017 cuya anotación preventiva se registró en el asiento B00001 de ésta partida, de conformidad con lo dispuesto por la Directiva N°002-2013-Sunarp-SN aprobada por Resolución N°075-2013-Sunarp-SN de fecha 17 de abril del 2013 concordada con la Ley N°28294 y su Reglamento aprobado por D.S. N°005-2006-JUS. El título fue presentado el 28/05/2018 a las 01:18:19 PM horas, bajo el N° 2018-01199069 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 0.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00000800-378.-LIMA, 06 de Junio de 2018.


DIANA GIANNINA VELIS PAJUELO
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Costo por imagen:
S/ 9,8

Usuario:
ALVARO17

Fecha Actual:
22/01/2023 17:12

ALVARO VELIS PAJUELO
COPIA FORMAL emitida a través de la Oficina de Informática Judicial y otros
No tiene validez para ningún trámite judicial

Página Número 1
Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

Partida N° 47141265

Acto: Rectificación por saneamiento catastral y registral

Oficina: LIMA. Partida: 47141265. Pag. 19/21

 <p>Superintendencia Nacional de los Registros Públicos</p>	<p>ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 47141265</p>
	<p>INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS CALLE LA MAR MANZANA 82 LOTE 3 MIRAFLORES</p>

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : DESCRIPCION DEL INMUEBLE
B00004

RECTIFICACION POR SANEAMIENTO CATASTRAL Y REGISTRAL.- Al amparo de lo dispuesto por el art. 62 del Reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, se convierte en **definitiva** la anotación preventiva extendida en el asiento B00001, rectificándose el área, los linderos y medidas perimétricas del predio inscritas en el asiento 2 del Tomo 181 Foja 207, antecedente de la presente partida, de acuerdo al detalle siguiente:

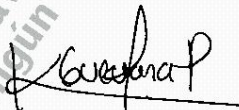
Área: 270.10m²

Linderos y Medidas Perimétricas:

Por el **FRENTE** con la Avenida Mariscal La Mar, con 6.55 ml.
Por la **DERECHA** con el Lote 015- Lote 016- Lote 017, con 41.24 ml.
Por la **IZQUIERDA** con el Lote 019, con 41.23 ml.
Por el **FONDO** con el Lote 012, con 6.55 ml.

CÓDIGO UNICO CATASTRAL N° 460006590000.

Se extiende al vencimiento del plazo de treinta días calendario a que se refiere el art. 62 del reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, aprobado por Decreto Supremo N° 005- 2006-JUS, se verificó el día 23 de junio del 2018; tras haberse efectuado las publicaciones correspondientes en el diario oficial el peruano, con fecha 24 de mayo de 2018, y en el diario uno, con fecha 24 de mayo de 2018; y, las notificaciones a los titulares de los predios colindantes con fecha 25 de abril del 2018. El título fue presentado el 30/07/2018 a las 03:29:58 PM horas, bajo el N° 2018-01694100 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 40.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00022605-436.-LIMA, 21 de Marzo de 2019.



 KARINA ROSARIO GUEVARA PORLLES
 Registrador Público
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

Costo por imagen:
S/.6Usuario:
ALVAROIFFecha Actual:
22/01/2025 17:13

No tiene validez para ningún otro uso
 Emitida a través del Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios

Partida N° 47141265

Título archivado 2286282 de fecha 24-10-2017



SNCP
SISTEMA NACIONAL
DE INFORMACIÓN
CATRAL: PREDA - P.10


000003

FECHA DE EXPEDICIÓN	06/01/17
HORA DE EXPEDICIÓN	13:00
N° SOLICITUD INGRESO	EXPEDIENTE N° 13088-0017

HOJA INFORMATIVA CATASTRAL URBANA N° 063-2017-SGCA-GDUMA/MM
(LEY N° 28294 Y SU REGLAMENTO D.S. N° 005-2006-JUS)

CÓDIGO ÚNICO CATASTRAL (CUC)					CÓDIGO DE HOJA CATASTRAL																
4	6	0	0	0	6	5	9	0	0	0	0	2	5	1	1	3	5	4	3	1	2

CÓDIGO DE REFERENCIA CATASTRAL																					
LEYES			SECTOR	MANZANA	LOTE	EDIFICA.	ENTRADA	PISO	UNIDAD	DC											
1	5	0	1	2	2	0	1	B	0	0	3	2	0	1	B	-	-	-	-	-	-




MIRAFLORES
URBANO - P.10

DATOS DEL TITULAR (ES) CATASTRAL

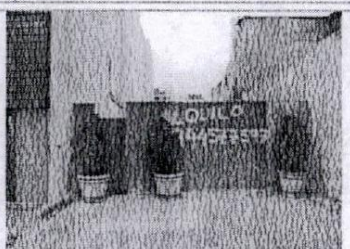
Nombres y Apellidos o Razón Social	Condición Titular	Tipo de Dcto.	N° Documento	% Titularidad
WORLD ACCES GROUP S.A.C.	PROPIETARIO UNICO	RUC	20492557723	100.00 %

DATOS DEL PREDIO o UNIDAD INMOBILIARIA

DIRECCIÓN DEL PREDIO					
Tipo de Vía	Nombre de la Vía	N° Municipal	Interior o Dpto	Lote	Manzana
AVENIDA	MARISCAL LA MAR	830	-	018	0032
Urbanización - HU		Distrito	Provincia	Departamento	
SANTA CRUZ		MIRAFLORES	LIMA	LIMA	
ÁREA DE TERRENO VERIFICADA (m²)	ÁREA OCUPADA (m²)	ÁREA TERRENO COMÚN (m²)	ÁREA TECHADA (m²)	ÁREA TECHADA COMÚN (m²)	% BIEN COMÚN
270.10 m²	-	-	-	-	-
COLINDANCIA DEL PREDIO O UNIDAD INMOBILIARIA			MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL PREDIO O UNIDAD INMOBILIARIA (m)		
FRENTE	AVENIDA MARISCAL LA MAR	FRENTE	6.55		
DERECHA	LOTE 015 - LOTE 016 - LOTE 017	DERECHA	41.24		
IZQUIERDA	LOTE 019	IZQUIERDA	41.23		
FONDO	LOTE 012	FONDO	6.55		



0032



ZONA CATASTRADA
ACUERDO DE CONCEJO N° 030-2012/MM
RESOLUCIÓN N° 01-2012-SNCP/IST

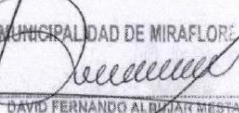
SE EXPIDE EL PRESENTE DOCUMENTO A SOLICITUD DE:

WORLD ACCES GROUP S.A.C.


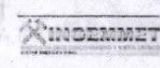




PREDIO INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 47141265
DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA.

Datum:	WGS 84	OBSERVACIONES:	
COORDENADAS:	UTM	Área Verificada	Área Parcela Legal
		270.10 m²	286.25 m²
ZONA UTM:	ZONA 18 S	EL ÁREA DE TERRENO VERIFICADA ESTÁ FUERA DEL RANGO DE TOLERANCIA CATASTRAL 1% (N°-2.50 m²)	
ESCALA DE IMPRESIÓN:	1:500	FECHA DE INSPECCIÓN: 15 DE NOVIEMBRE DE 2016	

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE NO GENERA NI RECONOCE DERECHOS DE PROPIEDAD.



DAVID FERNANDO ALBUJAR MESTRA
Subgerente de Catastro

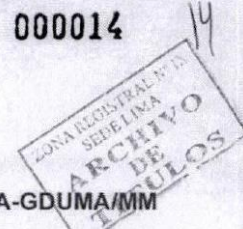







ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS
17 FEB. 2023
ARCHIVO REGISTRAL



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
 GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE
 SUBGERENCIA DE CATASTRO

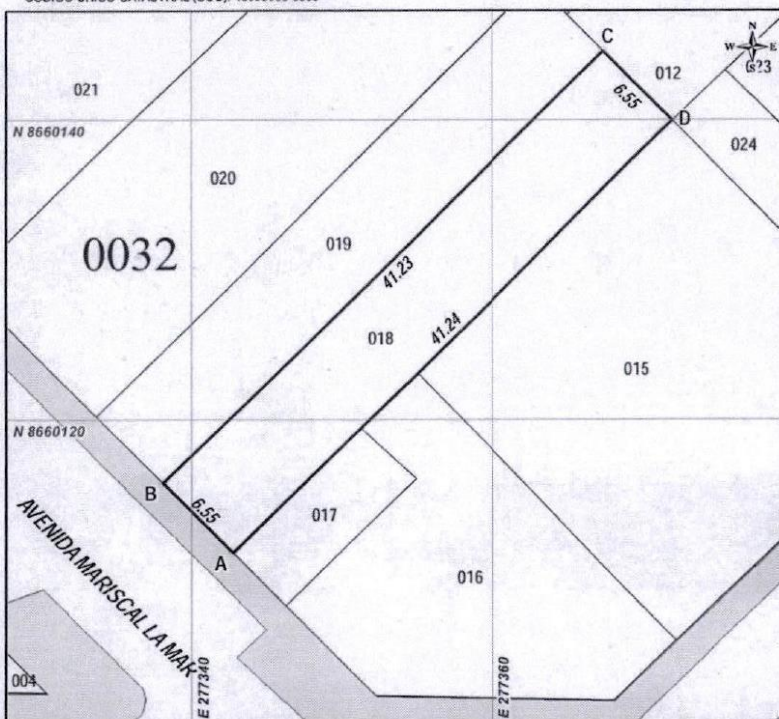
000014



PLANO CATASTRAL POR PREDIO HABILITADO N° 0147-2016-SGCA-GDUMA/MM

CODIGO UNICO CATASTRAL (CUC): 46000659-0000

EXP N° 8309-2016



CUADRO TÉCNICO	
ESTE (X)	NORTE (Y)
A 277342.8936	8660111.0713
B 277338.1027	8660115.7431
C 277367.5182	8660144.8401
D 277372.1114	8660139.9705

UNIVERSAL TRANSVERSE MERCATOR
 DATUM HZTAL: ELIPSOIDE WGS84
 DATUM VCAL: NIVEL MEDIO DEL MAR
 ZONA UTM: 18 S
 ESCALA: 1:350

PROPIETARIO:	WORLD ACCESS GROUP S.A.C.	PORCENTAJE:	100.00 %	CONDICIÓN:	PROPIETARIO UNICO
---------------------	---------------------------	--------------------	----------	-------------------	-------------------

DATOS DEL PREDIO:

CODIGO MUNICIPAL: 22 0032 018 0001
 MANZANA: 0032 LOTE: 018 UNIDAD: 0001
 USO DEL PREDIO: TERRENO SIN CONSTRUCCION
 DIRECCIÓN: AV. MARISCAL LA MAR N° 830
 ÁREA TERRENO VERIFICADA: 270.10 m² A.T. COMÚN: 0.00 m²
 ZONA CATASTRADA:
 ACUERDO DE CONCEJO N° 030-2012/MM / RESOLUCIÓN N° 01-2012-SNCP/ST
 OBSERVACIONES:
 PREDIO INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 47141265 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA.

ÁREA VERIFICADA	ÁREA TERRENO LEGAL	EL ÁREA DE TERRENO VERIFICADA ESTÁ FUERA DEL RANGO DE TOLERANCIA CATASTRAL 1 % (+/- 2.50 m²).
270.10 m²	256.25 m²	

ESCALA: 1:350
 SE EXPIDE EL PRESENTE DOCUMENTO A SOLICITUD DE:
 WORLD ACCESS GROUP S.A.C.
 17 DE NOVIEMBRE DE 2016



NOTA: EL PRESENTE REGISTRO CATASTRAL NO CONSTITUYE TITULO DE DOMINIO.

COPIA INFORMATIVA
ARCHIVO REGISTRAL

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
 DAVID FERNANDO ALBUJAR MESTA
 Subgerente de Catastro

Casuística 2

Partida N° 49018713

Acto: Independización

Oficio: LIMA Partida: 49018713. Pag. 9/15

899



LXIII

699

Chalet de dos plantas situado en el distrito de Miraflores de la provincia de Lima, en frente a la prolongación de la Avenida Arequipa número 722. -

Independización

Matrícula Se. San el 21. 7- Lima - 5-4-82

Compañía Inmobiliaria Santa Elena Sociedad Anónima, inscrita a fojas 140 y 141 del tomo 10 del Registro de Sociedades, es propietaria del chalet de dos plantas situado en el distrito de Miraflores de la provincia de Lima en frente a la Prolongación de la Avenida Arequipa número 722, y se por parte de sus socios a fojas 140 y 141 del tomo 10 del Registro de Sociedades. Tiene un área de ochocientos diez metros cuadrados (ochocientos diez metros) por el frente con la ciudad Arequipa con veinticinco metros, por la derecha con la ciudad Arequipa con veinticinco metros, por la izquierda con la ciudad Arequipa con veinticinco metros y por el fondo el chalet que queda en la partición matriz por veinticinco metros lineales. La ciudad Arequipa inscrita su dominio con los títulos glossados en la partida matriz y se hace esta independen-

continúa a fojas 140 y 141 del tomo 10 del Registro de Sociedades

Costo por imagen: S/ 6

Usuario: ALVARO F

Fecha Actual: 09/02/2023 20:36

700



lización por haberlo solicitado así
 dicha propietaria en su recurso
 de fecha once de agosto del año
 en curso, en forma legalizada
 ante el notario don Enrique Coto
 Rosas. - El título pasó presentada
 a las tres y veintidos minutos del
 primero de setiembre corriente
 bajo el número tres mil ochocien-
 tos noventa y siete del libro documen-
 tos veintidos A de dicho día. Lima
 nueve de setiembre de mil novecien-
 tos sesenta y nueve. Bertha Cota
 sales según Protocolo 112487
 real 1-IX-69-050. *[Signature]*

Costo por imagen: S/6

Usuario: ALVARO E

Fecha Actual: 09/02/2023 20:37

En virtud a los nueve días del mes de setiem-
 bre de mil novecientos sesenta y nueve, consti-
 tuido en la Tercera Sección de Propie-
 dad el Registrador Jefe doctor Guido María
 Cosío asistido del Secretario interino
 Sr. Anthon Inerana, estando presente el
 Registrador de la Sección doctor Aruam-
 so Rincón, Alvarado se procedió a exami-
 nar este libro que lleva el número mil
 novecientos veintidos en el que aparece en
 folio primero el acta de apertura de sis-
 ta febrero de mil novecientos sesenta y nueve
 al pie de la que corre la continuación
 de la partida LXIV de fojas 451 del libro
 727 referente a la inscripción de la finca
 de un planta situada en el distrito de
 Miraflores frente a la Calle Francisco Andara
 y Vialta 303; de propiedad de Alejandro
 Cota Rosas, según a conti unánim

Partida N° 49018713

Título archivado 3897 de fecha 01-09-1969

REGISTROS PUBLICOS

OFICINA DE LIMA REGISTRO Propiedad Tercera.

Título constituido por Dos solicitudes.

Presentado por Jesus Tagle.

Domiciliado en

Para inscribir la independizacion del inmueble sito en Miraflores.A. Arenales
sinscrito a fojas 188 del tomo 546, de propiedad de ~~Inmobiliaria~~ La Compañía
Inmobiliaria Santa Teresa S.A.

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS
17 FEB 2023
COPIA INFORMATIVA
ARCHIVO REGISTRAL Lince

Presentado bajo el No. 3897 del Tomo 2224 del Diario, el día 1969 SEP 1 PM 3 22

FIRMA DEL PRESENTANTE
J. Tagle.

El pago efectuado con este recibo es provisional. El recibo definitivo se extenderá una vez practicada la liquidación.

PAGO PROVISIONAL: 100.00 soles oro. WS*050 *00010000 To

LA TESORERIA

WS*050 *00010000 To

FIRMA DEL JEFE DEL DIARIO 3

MARCA DE LA MAQUINA

REGISTROS PUBLICOS

OFICINA DE LIMA

REGISTRO TITULO Nº 3897 DE FOJAS

ZONA REGISTRAL Nº IX SEDE LIMA
 FOTOCOPIADO
 TITULOS ARCHIVADOS
 17 FEB. 2023
 222 A
 DEL TOMO INFORMATIVA
 ARCHIVO REGISTRAL LINCE

LIQUIDACION DEFINITIVA

D. 398 Imp.-M. de H. y C.

S/.

Presentación "

Búsqueda "

Estudio de Títulos "

Inscripción de "

Anotaciones "

Tramitación Ley 10564 "

Sub-Total "

Impuesto 10% Nº 11240 "

Total S/.

32.	—			
—	—			
80.	—			
160.	—			
64.	—			
—	—			
336.	—			
33	60			
369.	60			

Registrado a fojas 199-691 del tomo 1923-2054 asiento número 1-19

Pago provisional: S/ 100.- Recibo Nº 1-IX-69-050

Derechos definitivos: S/ 369.60

Mayor Derecho devengado: S/ 269.60 Recibo Nº

Devolución de derechos: S/ Orden Nº

El Registrador

La Tesorería

888889 0026940
S/

ZONA REGISTRAL Nº IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS
17 FEB. 2023
COPIA INFORMATIVA
ARCHIVO REGISTRAL LINCE

3



T Nº 39309242

Señor Registrador:

Compañía Inmobiliaria Sta. Teresa Sociedad Anónima, inscrita en el Registro Mercantil de Lima a Fs. 499 del Tomo 99 de Sociedades, con domicilio en la Avd. Wilson Nº1064 de esta Capital, representada por su Presidente del Directorio don Luis Peri Romero, según poder inscrito a fs. 452 del Tomo-tomo 104 del Registro de Mandatos de Lima, a Ud. respetuosamente dice:

1.- La Compañía Inmobiliaria Santa Teresa S.A. es propietaria del inmueble situado en el distrito de Miraflores, ubicado en la esquina que forman la Prolongación de la Avd. Arenales Nº722 y la calle Los Angeles Nº211, inscrito a fs. 188 del Tomo 546 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, con una extensión superficial de 762,50m²., encerrada dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas: por el frente con la Calle Los Angeles con 30.50ml., por la derecha, entrando con propiedad de terceros con 25ml., por la izquierda con la Prolongación de la Avenida Arenales con 25ml. y por el fondo con propiedad de la Negocioación Industrial Comercial Inmobiliaria S.A. "NICISA" con 30.50ml.

2.- Sobre el terreno descrito la propietaria, ha hecho construir dos chalets de dos plantas cada uno, de los cuales uno con frente a la Prolongación de la Avd. Arenales signado con el Nº722 y el otro con frente a la calle Los Angeles signado con el Nº211, según consta de la declaración de fábrica otorgada por el Ing. Oswaldo Jimeno Aguilar con fecha 12 de Noviembre de 1954 ante el Notario Don Enrique Costa Saenz, inscrita a fs. 190 del tomo 546.

3.- Por convenir a los ~~intereses~~ de la Compañía y de conformidad con el art. 73 del Reglamento de las Inscripciones, solicita la independencia del chalet de dos plantas con frente a la Prolongación de la Avd. Arenales Nº722, con un área de 412,50m²., encerrada dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas: Por el frente con

REG. 050 * 00010000 IX
M. 050 * 00010000 IX

1/2.50
12.50

1699 / 1923

1691 / 2054

la prolongación de la Avd. Arenales con 25ml.; por la derecha, entrando, con la calle Los Angeles con 16.50ml.; por la izquierda con propiedad de la Negociación Industrial Comercial Inmobiliaria S.A. NICISA con 16.50ml. y por el fondo el chalet que queda en la partida matriz con 25ml.

4º Como consecuencia de la desmembración del primer chalet, queda en la partida matriz el chalet de dos plantas con frente a la calle Los Angeles N° 211, con un área de 350m², encerrada dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas: por el frente la citada calle Los Angeles con 14ml., por la derecha, entrando, propiedad de terceros con 25 ml., por la izquierda el chalet con frente a la Prolongación de la Avd. Arenales con N° 722 que se independiza con 25ml., y por el fondo propiedad de la Negociación Industrial Comercial Inmobiliaria S.A. NICISA con 14ml.

Acompañamos un plano, donde aparece claramente individualmente cada uno de los chalets con sus partes construidas y el resto del área dedicada a jardines exteriores e interiores.

Por lo expuesto:

A Ud. Sr. Registrador, pido ordene la inscripción conforme solicito representada.



Lima, 11 de Agosto de 1969

Sra. Inmobiliaria Sta. Teresa S. A.
SAENZ

Certifico que la firma que antecede corresponde al Señor Julio César Romero

con L. E. N° 2789183 y L. M. N°

certifica, poniendo para constancia la presente certifi-
ca en Lima, de de 19

ENRIQUE COSTA SAENZ
NOTARIO - ABOGADO

Enrique Costa Saenz
ENRIQUE COSTA SAENZ
ABOGADO NOTARIO PUBLICO

ZONA REGISTRAL Nº IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS

17 FEB. 2023

COPIA INFORMATIVA
ARCHIVO REGISTRAL LINCE

3897



T N° 34040220

Registrada la inscripción de la casa 722 en el asiento 1 de ojas
699 del tomo 1923 y la modificación de inmueble en el asiento 11
de fojas 691 del tomo 2054. Lima, 9 de setiembre de 1969. D.rechos:
Trescientos sesentinueve sles sesenta centavos, según arancel ley
11240 y recibo 1-IX-69- 050 y 1840.-



ARMANDO ROMERO ALVARADO
REGISTRADOR

Colindante con Partida N° 07054556

Acto: Independización

Oficina: LIMA. Partida: 07054556. Pag. 14/34

197

Costo por timbre: S. 9.
Usuario: ALVARO F.

Fecha Actual: 09/02/2023 11:01

XLVII

Chacra de dos plantas situado en el distrito de San Pedro de la Provincia de Lima con frente a la Prolongación Avenida Arevalo signado con los números 730 - 736 al 740.

Independización

La enumeración como tal del asunto 8. - Lima 22 de mayo de 1964. - *[Signature]*

Ed cambio de jurisdicción en la del asunto 9. - Lima, 30 de mayo del 1964. - *[Signature]*

La Compañía Suroccidental, S.A. de C.V. es propietaria de una chacra de dos plantas situado en el distrito de San Pedro de la Provincia de Lima con frente a la Prolongación Avenida Arevalo signado con los números setecientos treinta, setecientos treinta y uno, setecientos treinta y dos, setecientos treinta y tres, setecientos treinta y cuatro, setecientos treinta y cinco, setecientos treinta y seis, setecientos treinta y siete, setecientos treinta y ocho, setecientos treinta y nueve, setecientos cuarenta, que forma parte del suscrito a folios setecientos treinta y cuatro del tomo quinientos veintinueve que es el mismo que se describe en el asunto 8. de dicha partida, de donde se extrae una parcela con una de setecientos ochenta y cinco metros cuadrados frente a cincuenta y cinco metros cuadrados dentro de los límites y medidas perimétricas siguientes: por el frente la Avenida Prolongación Avenida Arevalo, con once metros de ancho; por la derecha, existiendo una propiedad de la Compañía Suroccidental con treinta y cinco metros; por la izquierda, existiendo la medida de la que se independiza, con treinta y cinco metros y por el fondo con once metros de anchura. El derecho de propiedad de la mencionada Compañía sobre el objeto descrito, se acredita con los títulos grabados en la partida matriz y se hace esta independencia, por haberlo solicitado así don Juan José Romero, en representación de la Compañía Suroccidental del inmueble en su solicitud de fecha veintidós de marzo de mil novecientos sesentuno, con firma legalizada ante el Notario de Lima don Casimiro Costa Lamy. El título fue presentado a las nueve y cincuenta minutos de la mañana del día veintidós de mayo último, bajo el número tres mil trescientos once del tomo ciento setenta y cinco del D. I. Lima, tomo de finca de mil novecientos sesentuno. - Derechos: cuarenta y cinco soles, según Arancel, ley 1240 y recibo 95612.

No tiene validez Emitida por el Ministerio de Justicia

Partida N° 07054556

Título archivado 3311 de fecha 23-05-1961

ZONA REGISTRAL Nº IX SEDE LIMA
 FOTOCOPIADO
 TITULOS ARCHIVADOS
 17 FEB. 2023
 COPIA INFORMATIVA
 ARCHIVO REGISTRAL LINCE

REGISTROS PUBLICOS

DISTRITO DE LIMA — GUIA DE DESPACHO

Título constituido por *licitación con p. enca. depligada*

Presentado por *Quin. P. de Rosales*

Domiciliado en *Mil. con. 10.6.4*

Para *independizarse el inmueble de la finca*
471 T. 402. Cu. de Propiedad y enca. de
depligada (Partenogacua No. 400000)

Firma del Presentante
[Firma]

REGISTRO PUBLICO
 LIMA
 23 MAY 1961
 95612

DERECHOS PAGADOS		S/.
Recibo N°.....	95612	
Presentación		32
Búsqueda		80
Estudio de Títulos		160
Inscripción de		64
Anotaciones		336
Tramitación Ley 10564		3360
Sub-Total		36960
Impuesto 10% N° 11240	3	
Total		36960

ESCANEO

Presentado bajo el N° *3311* a fojas *300* del tomo *1175* del Diario
 a las *9:38* del *23* de *Mayo* de *1961*

Oficial del Diario

DERECHOS LIQUIDADOS POR EL REGISTRADOR

Presentación	S/	
Búsqueda	S/	<i>Mayor derecho 9240</i>
Estudio del Título	S/	
Inscripción de	S/	
por S/	S/	
Inscripción de	S/	
por S/	S/	
Inscripción de	S/	
por S/	S/	
Anotaciones	S/	
Total	S/	

Pagado el mayor derecho con recibo N°

Registrado a fojas *193* del tomo *1124* asientos N° *1*
197 *2 n 1* Registrador *[Firma]*

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS
17 FEB. 2023
COPIA INFORMACION
ARCHIVO REGISTRAL LINCE

CHALET DE DOS PLANTAS SITUADO EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO DE LA PROVINCIA DE LIMA CON FRENTE A LA PROLONGACION DE LA AVENIDA ARENALES, SIGNADO CON LOS NUMEROS 746, 751 i 754.-

Independización

-1-

LA COMPAÑIA INMOBILIARIA SANTA TERESA SOCIEDAD ANONIMA, es propietaria de un chalet de dos plantas situado en el distrito de San Isidro.....que formó parte del inscrito a fojas 134 del tomo 521, i que es el mismo que se describe en el asiento número nueve de dicha partida, de donde se independiza con un área de TRESCIENTOS OCHENTITRES METROS CUADRADOS, NOVENTICINCO DECIMETROS CUADRADOS, que se encuentra encerrado dentro de los linderos i medidas perimetricas siguientes:(copiar de la solicitud i preguntar).-El derecho de propiedad de la mencionada Compañia sobre el chalet descrito, se acredita con los títulos glosados en la partida matriz, i se hace esta independización, por haberlo solicitado así don Luis Peri Romere en representación de la Compañia propietaria del inmueble en su solicitud de fecha 22 de marzo de 1961, con firma legalizada ante el notario de Lima don Enrique Costa Saenz.- El título.....Derechos: S/.44.00 //

CHALET DE DOS PLANTAS SITUADO EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO DE LA PROVINCIA DE LIMA CON FRENTE A LA PROLONGACION AVENIDA ARENALES, SIGNADO CON LOS NUMEROS 730, 736 al 740.-

Independización

-1-

LA COMPAÑIA INMOBILIARIA SANTA TERESA SOCIEDAD ANONIMA, es propietaria de un chalet de dos plantas.....que es el mismo que se describe en el asiento 12 de dicha partida, de donde se independiza con un área de trescientos ochentinueve metros cuadrados veinte decímetros cuadrados, que se encuentra encerrado dentro de los linderos i medidas perimetricas siguientes:(copiar del título i preguntar).-El derecho de propiedad..... El título.....Derechos: S/.44.00 //

a los asientos 9 i 12 de fojas 134 i 137 del tomo 521.-Independizado a fojas.... del tomo....Lima.....

315
588

ZONA REGISTRAL Nº IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS
17 FEB 2023
COPIA INFORMATIVA
ARCHIVO REGISTRAL LINCE

tomos 521 fojas 142.-

N

El inmueble inscrito en esta partida, después de las desmembraciones efectuadas en la fecha, ha quedado reducido a una extensión superficial de dos mil sesenta y siete metros cuadrados, diez decímetros cuadrados, que se encuentra encerrado por los linderos y medidas perimétricas siguientes: (COPIAR DEL TITULO PREGUNTAR NO METER LA PATITA/).- Así consta de la solicitud que ha dado mérito para extender dichas independizaciones.- El título.....derechos: S/.44.00

al título.-

Registrada la independización del chalet ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ubicado en el distrito de... *San Pedro* ... con frente a la avenida... *Moraga* ... números... *746, 751, 754* ... en el asiento 1 de fojas... *193* ... del tomo... *1124* ... la independización del chalet ubicado en el distrito de... *San Pedro* ... con frente a la avenida... *P. Armijos* ... números... *730, 736 al 740* ... en el asiento... *1* ... de fojas... *197* ... del tomo... *1124* ... *independización de la partida matriz* ... Lima.....derechos: S/.....

W...



ZONA REGISTRAL Nº IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS
17 FEB. 2023
REGISTROS PÚBLICOS
COPIA INFORMATIVA
ARCHIVO REGISTRAL LANCE
28 MAR 1961
Nº 84779
VINCULADO

SERIE T Nº 07889423

3

Señor Registrador :

Luis Peri Romere, por la Compañía Inmobiliaria Santa Teresa S.A., según Mandato inscrito a fs. 462 del tomo IO4 del Libro de Mandatos de los Registros Públicos, con domicilio en la Avenida Wilson No. 1064, respetuosamente, diga :

Que, de conformidad con lo prescrito por el art. 73 del Reglamento de Incripciones, solicito la inscripción de la desmembración del inmueble matriz inscrito a fs. 471 del tomo 402 del Libro de la Propiedad de los Registros Públicos de Lima, que tiene una extensión superficial de 2840.25, site en la Prolongación de la Avenida Arequipa, del Distrito de Miraflores, provincia de Lima; que se encierra dentro de los siguientes linderos i medidas : por el frente, La Avenida Arenales (Prolongación) con 81ml;-- por la derecha, entrando el lote IO de la manzana I7, con 35ml; por la izquierda, entrando, la calle Teruel, con 35.ml.; por el fondo lotes I,2,3i4 de la Manzana I7, con 8I. 15ml.

2o.- Del inmueble matriz descrito anteriormente, se vá a indemnizar una sección de 773.15 m2, que se encierra dentro de los siguientes linderos i medidas: por el -- frente la Avenida Arenales Prolongación, con 21.97ml; por la derecha, entrando, con otro inmueble de propiedad de la Compañía Inmobiliaria Santa Teresa S.A., con 35ml por la izquierda, entrando, inmueble matriz del que se independiza la sección que se describe, con 35ml; por el fondo, parte de los lotes 3 i 4 de la manzana I7, con 21.97ml; i sobre cuya sección estan edificados dos chalets signados con los números 730/736/740 i 746/750 i 754 de la Av Prolongación de la Avenida Arenales, de Miraflores.

3o) Como consecuencia de la indemnización que se hace en el punto anterior, el inmueble matriz queda reducido a un área superficial de 2067.10m2, que se encierra dentro de los siguientes linderos i medidas : por el frente, la Avenida Prolongación Arenales, con el

377
15/67

ZONA REGISTRAL Nº IX SEDE LIMA
 FOTOCOPIADO
 TITULOS ARCHIVADOS

17 FEB 2023

COPIA INFORMATIVA
 ARCHIVO REGISTRAL LINCE

59.18 ml; por la derecha, entrando, con la parte del inmueble que se independiza, con 35ml; por el fondo con los lotes I,2 i parte del 3 con 58.18ml; por el costado izquierdo, la calle Teruel con 35ml.

OTROSI; Asi mismo, solicito que la sección que se ha independizado, esto es los 773.15m², se dividira en dos secciones completamente independientes, en la siguiente forma:

A)

A) Una sección, que corresponda al chalet Nos. 730/736/740 de la Av prolongación Arenales, que tiene un area de los siguientes linderos i medidas: por el frete la Av. Prolongación Avenida Arenales

, con 11.12 mtl por la derecha, entrando, otrmo propiedades de la Compañía Inmobiliaria Santa Teresa S.A. 66m 35ml por la izquierda, entrando, la sección de la que se independiza, con 35ml; por el fondo, con 11.12, con el lote 4 de la manzana I7.

B) En consecuencia, la otra sección de la parte independizada del inmueble matriz, queda reducida a un área superficial de 38 383.95 m², corresponde al chalet Nos.746/750 i 754 de la Avenida Prolongación Arenales, que se encierra dentro de los siguientes linderos i medidas; por el frente, la Avenida Prolongación Arenales, con 10.97; por la derecha, entrando, propiedad de la Compañía de la que se ha independizado, descrita en el punto A) anterior, con 35ml; por la izquierda, propiedad de la Compañía Inmobiliaria, esto es el inmueble matriz del que se independizó con parte del lote 3 i 4 de la manzana I7 con 10.97ml.-

Por tanto :

Pido a Ud , señor, ordenar la independización de la parte del inmueble descrita en el punto 2o.

Lima, marzo 22 de 1961.

[Firma manuscrita]

CER-
 ///...

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS

17 FEB. 2023

COPIA INFORMATIVA
ARCHIVO REGISTRAL LIME

LIMA
28 MAR 1961
84779



T N° 07889424

4/5
3

...TIFICO: Que la firma del ffente correspondiente al señor Luis Peri Romero, con libreta electoral N° 1200782 y libreta militar N° Bb-54-05880, quien firma por la Compañía Inmobiliaria Santa Teresa S.A., es auténtica, la misma que legalizo en Lima a los veintisiete dias del mes de Marzo de mil novecientos sesentiuo.



Enrique Costa Saenz

ENRIQUE COSTA SAENZ
ABOGADO

317
3/5/61

Titule N° 715 del 26-3-1961.-No se registra el presente titulo por no haberse pagado el mayor derecho devengado dentro del termino de su presentacion.-Lima, 9 de mayo de 1961.-Derechos: OCHENTIOCHO SOLES ORO, segun Arancel, ley 11240 i recibe numero 84779.-

REGISTROS PUBLICOS
TERCERA SECCION DE PROPIEDAD
N° 13509
POR ST. 96
LIMA 9

ARMANDO ROMERO ALVARADO
Registrador

Registrada la independizaci3n del chalet ubicado en el distrito de San Isidro con frente a la Av. Prolongaci3n Arenales Nos. 746, 751 y 754 en el asiento uno de fojas 193 del tomo 1124, la independizaci3n del chalet ubicado en el distrito de San Isidro con frente a la Av. Prolongaci3n Arenales números 730,736 al 740 en el asiento uno de fojas 197 del tomo 1124 y la modificaci3n de partida matriz en el asiento 25 de fojas 201 del tomo 1124.-Lima, 12 de junio de 1961.-Derechos: TRESCIENTOS SESENTINUEVE SOLES ORO SESENTA CENTAVOS, segun Arancel, ley 11240 y recibe 95612.-



ARMANDO ROMERO ALVARADO
Registrador

Colindante con Partida N° 07031852

Acto: Reducción de área por desmembración



Oficina: LIMA. Partida: 07031852. Pag. 9/42

691

Costo por imagen: S/.6
Usuario: ANWAROF

Continuación de la partida XXX de fojas 187 del tomo 546 referente a la inscripción de la finca situada en el distrito de Miraflores de la provincia de Lima con frente a la calle No. Augusto 211. -

- 11 -

El inmueble inscrito en esta partida después de la desmembración efectuada en la fecha ha quedado reducido al chalet de dos plantas en frente a la calle No. Augusto número doscientos once con un área de trescientos cincuenta metros cuadrados en los siguientes linderos y medidas: por el frente la citada calle con catorce metros, por la derecha entrando propiedad de terceros con veinticinco metros por la izquierda el chalet en frente a la prolongación de la avenida Arzobispo sita entre los veintidos en veinticinco metros y por el fondo propiedad de la Negociación Industrial Comercial Inmobiliaria Sociedad Anónima con catorce metros. - Así consta de la solicitud de fecho once de agosto del año en curso en firma legalizada ante el notario don Enrique Costa Saenz. El título fue presentado a las fojas

Fecha Actual: 09/02/2023 21:08

ene valid Emi

Costo por imagen: S/ 6

Usuario: ALVARO F

Fecha Actual: 09/02/2023 11:11

veintidos minutos, del primero de
 setiembre corriente bajo el número
 tres mil ochocientos noventa y siete del
 tomo doscientos veintidos A del
 Diario Lima, quince de setiembre
 de mil novecientos sesenta
 y seis. Derechos: ochenta soles
 según Decreto Ley 11240 y reci-
 bo 1-IX-69-0507 6840.

- 12 -

La demanda anotada en el asien-
 dero que antecede, ha quedado
 cancelada, por haberse ordenado
 así el Juez Doctor Bastillo por
 auto de primero de marzo en con-
 currencia con el secretario don Luis A
 Botoma por el título que presen-
 tado a las once y veintidos mi-
 nutos del día diez de marzo en
 curso bajo el número mil
 cuatrocientos cuarenta y cuatro de
 tomo doscientos treinta y tres B
 Diario Lima, quince de marzo
 de mil novecientos sesenta
 y seis. Derechos: ochenta soles
 recibo 8962 de 10-3, 76.

[Firma]
 REGISTRADORA

Anotación Preventiva

- 13 -

El inmueble inscrito en esta partida
 se encuentra afecto a la deman-
 da interpuesta por la sucesión
 del don Esteban Perri Pechiera con-

CANCELADO
 EL AS 18/2/69
 21-2-69

ene Validez por