



Universidad Nacional  
**Federico Villarreal**

**VRIN** | VICERRECTORADO  
DE INVESTIGACIÓN

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

**“LEVANTAMIENTO CATASTRAL EN ZONAS INFORMALES DEL DISTRITO**

**QUEQUEÑA, AREQUIPA 2022”**

**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:**

**Bachiller: Ramos Tomayro, Yudith**

**Asesor:**

Llactayo León, William Augusto

(ORCID: 0000-00032-0508-5472)

**Jurado:**

Felicita Nancy Fernandez Ybarra

Manuel Estrada Lau

Victor Nizama Espinoza

**Lima – Perú**

**2023**

# “LEVANTAMIENTO CATASTRAL EN ZONAS INFORMALES DEL DISTRITO QUEQUEÑA, AREQUIPA 2022”

## INFORME DE ORIGINALIDAD

26%

INDICE DE SIMILITUD

26%

FUENTES DE INTERNET

2%

PUBLICACIONES

10%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1	<a href="https://repositorio.unfv.edu.pe">repositorio.unfv.edu.pe</a> Fuente de Internet	7%
2	<a href="http://www.peruvotoinformado.com">www.peruvotoinformado.com</a> Fuente de Internet	4%
3	<a href="https://docslide.us">docslide.us</a> Fuente de Internet	3%
4	<a href="https://hdl.handle.net">hdl.handle.net</a> Fuente de Internet	3%
5	<a href="https://cdn.www.gob.pe">cdn.www.gob.pe</a> Fuente de Internet	2%
6	<a href="http://blog.pucp.edu.pe">blog.pucp.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
7	<a href="http://nationalrockreview.com">nationalrockreview.com</a> Fuente de Internet	1%
8	<a href="https://repositorioacademico.upc.edu.pe">repositorioacademico.upc.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
9	<a href="https://fddocuments.es">fddocuments.es</a> Fuente de Internet	

## Indice

<b>Resumen .....</b>	<b>4</b>
<b>Abstrac .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Trayectoria del autor.....</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Descripción de la Institución .....</b>	<b>7</b>
<b>1.3 Organigrama de la Institución .....</b>	<b>8</b>
<b>1.4 Área y funciones desempeñadas.....</b>	<b>10</b>
<b>1.4.1 Área de la Institución .....</b>	<b>10</b>
<b>1.4.2 Funciones desempeñadas en la Institución.....</b>	<b>10</b>
<b>II. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ESPECIFICA.....</b>	<b>12</b>
<b>2.1 Marco conceptual .....</b>	<b>13</b>
<b>2.1.1 Zonas informales .....</b>	<b>13</b>
<b>2.1.2 Catastro de predios.....</b>	<b>13</b>
<b>2.1.3 Fichas catastrales.....</b>	<b>14</b>
<b>2.1.4 Base de datos catastrales.....</b>	<b>14</b>
<b>2.1.5 Plano catastral .....</b>	<b>14</b>
<b>2.2. Levantamiento catastral.....</b>	<b>14</b>
<b>2.2.1. Fases de levantamiento catastral.....</b>	<b>15</b>
<b>2.3. Etapa de campo: Linderación, empadronamiento y cartografiado .....</b>	<b>17</b>
<b>2.3.1. Entrevista con el Titular Catastral.....</b>	<b>17</b>
<b>2.3.2. Llenado de fichas catastrales .....</b>	<b>19</b>
<b>2.3.3. Medición y gráfico del predio .....</b>	<b>22</b>
<b>2.3.4. Toma fotográfica .....</b>	<b>23</b>
<b>2.3.5. Edición de los predios en formato DWG .....</b>	<b>24</b>
<b>2.4. Descripción del ámbito de estudio.....</b>	<b>25</b>
<b>2.4.1. Ubicación geográfica.....</b>	<b>25</b>
<b>2.4.2. Limites .....</b>	<b>25</b>
<b>2.4.3. Clima.....</b>	<b>26</b>
<b>2.4.4. Actividad económica.....</b>	<b>27</b>
<b>2.4.5. Asentamientos Humanos.....</b>	<b>27</b>
<b>2.4.6. Caseríos .....</b>	<b>27</b>
<b>2.4.7. Anexo Centro Poblado .....</b>	<b>27</b>

<b>2.5. Levantamiento catastral en zonas informales del distrito Ququeña: Etapa de Campo</b>	<b>27</b>
<b>2.5.1 Aspectos catastrales generales identificados en la etapa de campo</b> .....	<b>30</b>
<b>2.5.2 Análisis, clasificación y solución de casuísticas</b> .....	<b>34</b>
<b>a) Casuística 1: Documentos que acreditan la posesión del predio</b> .....	<b>34</b>
<b>b) Casuística 2: Servicios que cuenta el predio</b> .....	<b>37</b>
<b>c) Casuística 3: Obras complementarias – Cercos frontales</b> .....	<b>38</b>
<b>d) Casuística 4: Construcciones (líneas constructivas)</b> .....	<b>41</b>
<b>e) Casuística 5: Domicilio fiscal del titular catastral de terrenos sin construir</b> .....	<b>43</b>
<b>f) Casuística 6: Lote catastral con 2 o más unidades catastrales</b> .....	<b>44</b>
<b>g) Casuística 7: Lotes colindantes sin subdivisión física</b> .....	<b>45</b>
<b>III. APORTES MÁS DESTACABLES A LA EMPRESA/INSTITUCIÓN</b> .....	<b>47</b>
<b>IV. CONCLUSIONES</b> .....	<b>48</b>
<b>V. RECOMENDACIONES</b> .....	<b>50</b>
<b>VI. REFERENCIAS</b> .....	<b>51</b>
<b>VII. ANEXO</b> .....	<b>53</b>

## Índice de Figuras

Figura 1: Organigrama de la Municipalidad Distrital de Villa de Quequeña .....	9
Figura 2: Levantamiento catastral.....	15
Figura 3: Fases del levantamiento Catastral .....	16
Figura 4: Materiales para el levantamiento catastral en campo .....	18
Figura 5: Ficha Catastral Urbana Individual.....	19
Figura 6: Ficha Catastral Urbana Actividad Económica .....	20
Figura 7: Ficha Catastral Urbana de Bines Comunes .....	21
Figura 8: Linderación predial (medición).....	23
Figura 9: Toma y registro fotográfico.....	24
Figura 10: Elaboración de planos catastral en formato DWG .....	25
Figura 11: Ubicación y límites del distrito de Quequeña .....	26
Figura 12: Perfil topográfico de zonas informales de Quequeña.....	28
Figura 13: Sectorización Catastral del distrito de Quequeña.....	29
Figura 14: Límites físicos del lote urbano .....	31
Figura 15: Sección de Ficha Catastral Urbana Individual sobre Líneas constructivas y obras complementarias.....	32
Figura 16: Documento que acredita la posesión: Recibo de Luz.....	33
Figura 17: Llenado de Identificación y Características de la Titularidad Catastral.....	35
Figura 18: Llenado de Información complementaria: Recibo de luz y constancia de posesión .....	36
Figura 19: Llenado de Información de Constancia de Posesión emitido por la Municipalidad .....	36
Figura 20: Llenado de Servicios que cuenta el predio .....	38
Figura 21: Cerco Frontal precario.....	39
Figura 22: Cerco Frontal.....	40
Figura 23: Cartografiado del cerco frontal.....	40
Figura 24: Construcciones con ladrillos con cemento sin columna.....	41
Figura 25: Construcciones con ladrillos con barro sin columna.....	43
Figura 26: Domicilio fiscal del titular catastral de terreno sin construir .....	44
Figura 27: Lote catastral con 2 o más unidades catastrales .....	44
Figura 28: Lotes colindantes sin subdivisión física .....	46

## Resumen

En el distrito de Quequeña, ubicada en el departamento de Arequipa, provincia de Arequipa en el Año 2022, se desarrolló el proyecto de levantamiento catastral en zonas informales, el cual consistió en el levantamiento, actualización e integración del sistema catastral urbano de dicho distrito, que permite identificar y registrar los diversos componentes del entorno, en base al desarrollo de un Sistema de Información Geográfico moderno y eficaz, el cual servirá para la recopilación y procesamiento de datos necesarios para el avalúo de predios, así como también para la gestión y planificación de otros proyectos. Desarrollándose en cuatro etapas: Generación de información preliminar, levantamiento de información, control de calidad y actualización cartográfica. Los manuales de levantamiento catastral son instrumentos que brindan lineamientos para llevar a cabo las acciones de levantamiento catastral de forma eficiente, oportuna y coherente, sin embargo están adaptados para ámbitos urbanos formalizados y con habilitación urbana, por ello se aplicó una metodología complementaria de levantamiento catastral, el cual nos permitió realizar un trabajo eficaz y organizado.

*Palabras clave:* catastro 1, informalidad 2, predio urbano 3

## Abstrac

In the district of Quequeña, located in the department of Arequipa, province of Arequipa in the Year 2022, the cadastral survey project was developed in informal areas, which carried out the survey, updating and integration of the urban cadastral system of said district, that allows to identify and register the various components of the environment, based on the development of a modern and efficient Geographic Information System that, in addition to the collection and processing of data necessary for the appraisal of properties, also serves for the management and planning of other projects. Developing in four stages: Generation of preliminary information, information gathering, quality control and cartographic update. The cadastral survey manuals are instruments that provide guidelines to carry out cadastral survey actions in an efficient, timely and coherent manner. However, they are adapted for formalized urban areas with urban authorization, which is why a complementary cadastral survey methodology was applied, which allowed us to carry out efficient and organized work.

***Key words:*** cadastre 1, informality 2, property, urban

## I. INTRODUCCIÓN

### 1.1 Trayectoria del autor

Bachiller en Ingeniería Geográfica de la Universidad Nacional Federico Villarreal, desde el 2018, donde recibí una formación en conocimientos científicos y valores que apliqué en el ámbito laboral. Con experiencia laboral en instituciones públicas y privadas, desde antes de completar mis estudios universitarios, como en el proyecto de “Levantamiento de Información Catastral en Predios”, en la municipalidad del Callao participando como Técnico Catastral en 2015.

Mi desarrollo profesional está vinculado en el planeamiento urbano, catastro, zonificación, control urbano, debido a los trabajos realizados en la Gerencia de Catastro en el Instituto Catastral de Lima (ICL) entre el 2019 al 2020 y la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Quequeña (Arequipa) en el 2022. Dichos trabajos no solo le permitieron conocer más sobre temas catastrales, sino que también me permitió interactuar directamente y sensibilizar a la sociedad.

En el sector privado, como Asistente CAD-GIS en la corporación Grupo de Investigación y Asesoría Territorial SAC (GIAT SAC) entre el 2020 al 2021. En el 2022 mi desempeño como Especialista Gis en la constructora Gramer.

Actualmente laboro en una empresarial internacional como Cadista para la actualización y elaboración del sistema de información geográfica catastral para la implementación de redes de fibra óptica en los diferentes departamentos y distritos del país.

## **1.2 Descripción de la Institución**

El municipio del Distrito de la Villa de Quequeña, se encuentra ubicada en el Departamento de Arequipa, creada el 29 de noviembre de 1857, con 05 (Cinco) municipales; cuenta con 01 (uno) alcalde: Luis Núñez Salvadivar y 05 (Cinco) Regidores, según la ley electoral, su sede principal está ubicada en la Plaza central del Distrito de la Villa de Quequeña, en el que las autoridades de dicha municipalidad asumen los intereses y son voceros de los habitantes del distrito o de la provincia.

Es la organización territorial básica en la estructura estatal y, al igual que el gobierno distrital local, es un canal directo de participación vecinal en los asuntos públicos y está institucionalizado y gobernado con autonomía política, económica y administrativa en sus competencias, intereses e intereses. Su asociación se ajusta a la Ley N° 27972 sobre organización de las ciudades y demás normas generales que regulan la actividad del sector público, incluida la Ley de Presupuesto del Sector Estatal.

Cuenta con una un área de Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural el cual tiene como funciones principales, formular y proponer el Plan de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de la Villa de Quequeña, con sujeción al Plan de Desarrollo Provincial y Plan de Desarrollo Regional y a las normas legales, sobre la materia, así como, supervisar la elaboración, mantenimiento y actualización del catastro Municipal.

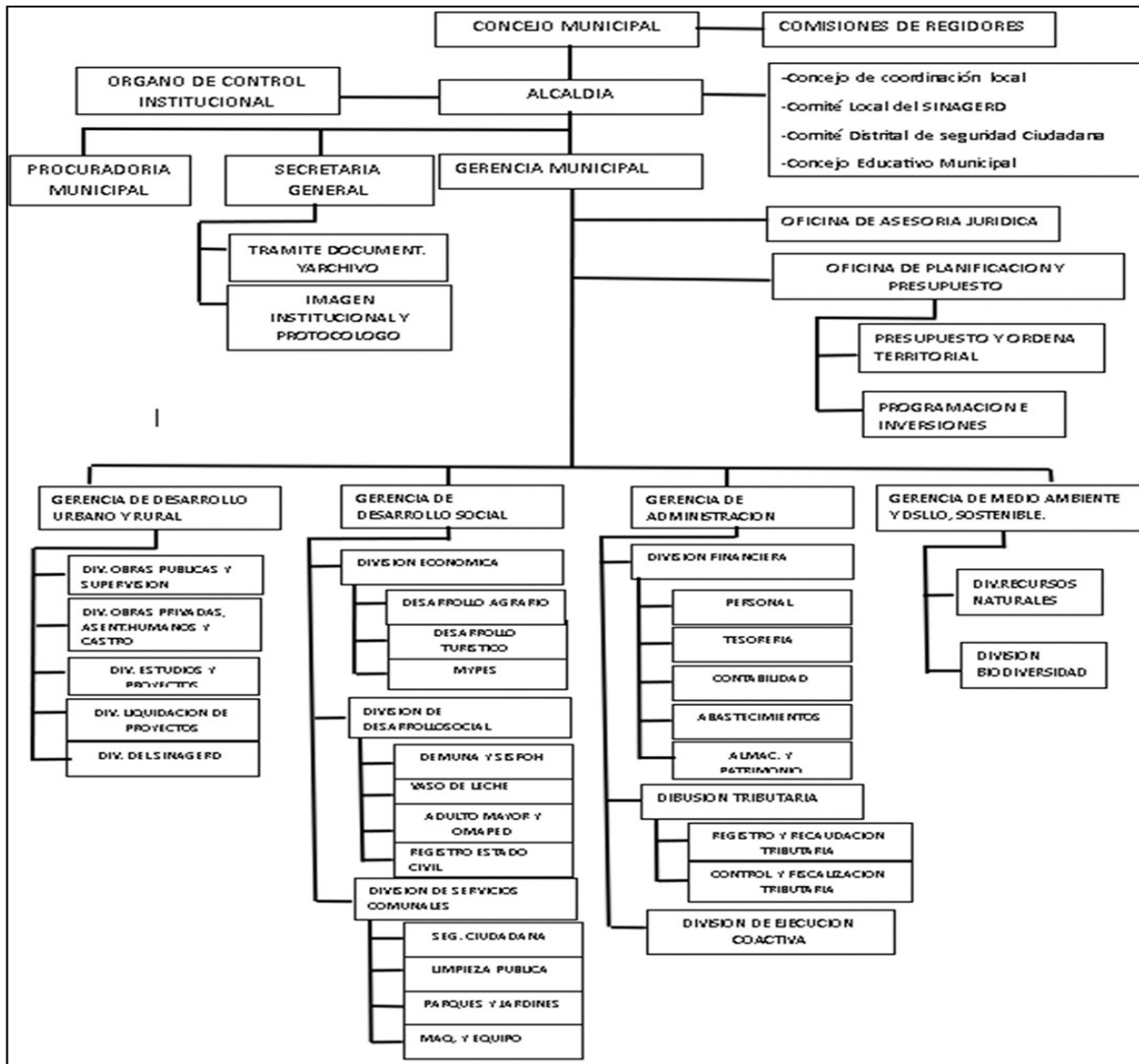
### **1.3 Organigrama de la Institución**

A continuación, se muestra el organigrama de la Municipalidad Distrital de Villa de Quequeña, que es la institución pública responsable de la administración y gestión de los usos del suelo del distrito de Quequeña, así como la planificación y elaboración de instrumentos de gestión urbano rural.

La figura 1 muestra la estructura interna de la Municipalidad Distrital de Villa de Quequeña.

**Figura 1**

*Organigrama de la Municipalidad Distrital de Villa de Quequeña*



*Nota:*

Organigrama obtenido de la Municipalidad Distrital de Villa de Quequeña.

## **1.4 Área y funciones desempeñadas**

### **1.4.1 Área de la Institución**

Ingresó a la municipalidad distrital de la Villa de Quequeña para participar en el proyecto "Creación e implementación de la oficina para la unidad de Catastro de la municipalidad distrital de Quequeña, provincia de Arequipa, región Arequipa - Smart territorial Quequeña" ocupando el puesto de Técnico Catastral en el año 2022.

El proyecto estuvo a cargo de Área de Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural la cual tiene la función de organizar, ejecutar, planificar y supervisar, las actividades del CATASTRO, programar, ejecutar y proyectar obras de infraestructura urbana, así como normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias de construcción, ampliación, demoliciones y remodelación de inmuebles y asumir la Gestión de Riesgos de Desastre.

### **1.4.2 Funciones desempeñadas en la Institución**

Al empezar el proyecto se desarrolló en:

- Mantener, actualizar y efectuar el levantamiento catastral, de acuerdo con los procedimientos establecidos y dando cumplimiento a las normas de escritura y nomenclatura establecidas.
- Ubicar a aquellas personas que se encuentran en posesión del predio y hacer la verificación de la condición en que ejerce dicha posesión o propiedad.

- Reunir los documentos de identidad de estos, además de las pruebas de propiedad y otros documentos del predio.
- Concientizar a la población de la importancia de tener actualizados los datos de su propiedad o posesión.
- Tomar fotografía de las fachadas de todos los lotes catastrales para su integración a la base de datos.
- Elaborar planos como producto de levantamiento catastral (linderación) en correspondencia con la realidad física haciendo uso del software CAD.

## II. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ESPECIFICA

El catastro urbano es un inventario de todos los bienes que posee una ciudad, el cual tiene como objetivo lograr su correcta identificación física como superficie, linderos, año de construcción y otros; identificación jurídica como datos de la propiedad e identificación fiscal y económica (los valores del suelo, valores de la construcción y usos.

El catastro urbano entonces, se convierte en una herramienta de gestión del territorio cuyos mecanismos determinan una base de datos con información de las características físicas de las edificaciones, entre ellos las viviendas, que le son proporcionadas a la municipalidad información de los bienes inmuebles, sus usos y características, y de la infraestructura urbana básica de la ciudad, afín de apoyarle eficazmente en la planificación del desarrollo y reordenamiento territorial en la gestión de los desastres naturales. (Ministerio del Ambiente-MINAM, 2020).

El Manual de Levantamiento Catastral Urbano aprobado mediante Resolución N° 04-2012-SNCP/CNC, fue elaborado en conjunto con el SNCP y la SUNARP con el objetivo de estandarizar las metodologías y procedimientos de levantamiento catastral urbano municipal, referidas a la captura de información catastral en campo, de manera que se pueda obtener información territorial georreferenciado de los predios, usos, destinos y características, construcciones, con el fin de obtener una herramienta adecuada y certera en la planificación del desarrollo y reordenamiento urbano. Sin embargo, no existe un manual donde indique el procedimiento para un levantamiento catastral en zonas informales. Por lo que, en el presente informe se establece un proceso metodológico que ayuda a realizar dicho levantamiento.

Las actividades por describir en este capítulo corresponden a las zonas de ocupación informal, frente a la cual se han presentado casuísticas que no estaban contemplados en los

manuales y/o documentos oficiales de levantamiento catastral. por lo cual mi participación se centró en encontrar soluciones desde mi formación profesional y aplicarlo, en coordinación con los supervisores de catastro.

## **2.1 Marco conceptual**

Es importante conocer primero la terminología utilizada para una mejor comprensión. Como tal, términos como: zonas informales, catastro de predial, fichas catastrales, base de datos catastrales, plano catastral.

### **2.1.1 Zonas Informales**

Estas son áreas de residencia en las cuales los habitantes no tienen derecho de tenencia sobre los terrenos o viviendas en las que viven, desde ocupantes ilegales hasta los alquileres informales, los asentamientos carecen de servicios básicos e infraestructura urbana, es posible que las viviendas no cumplan con los códigos de planificación y construcción y normalmente están ubicadas geográfica y ambientalmente en áreas no aptas para vivir.

### **2.1.2 Catastro de Predios**

El catastro de predios es el inventario físico de los predios que tiene múltiples propósitos, está 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 inventario brinda a los usuarios información actualizada de todos los derechos registrados sobre un predio, mediante su interconexión con el Registro de Predios.

### **2.1.3 Fichas catastrales**

Los documentos e instrucciones oficiales por el SNCP, que permite recopilar datos de campo, para cada propiedad o edificio individual y en ella se registró información sobre las variables que permitan conocer las características constructivas, físicas, jurídicas y que será llenado por el técnico de campo de acuerdo con la información que proporcione el poseedor.

### **2.1.4 Base de datos catastrales**

Es el conjunto de datos gráficos y alfanuméricos el cual describe los caracteres físicas, jurídicas y económicas de los predios catastrados.

### **2.1.5 Plano catastral**

Es la representación y descripción gráfica, numérica y estadística de uno o más predios, elaborado en base a las especificaciones técnicas establecidas.

## **2.2. Levantamiento catastral**

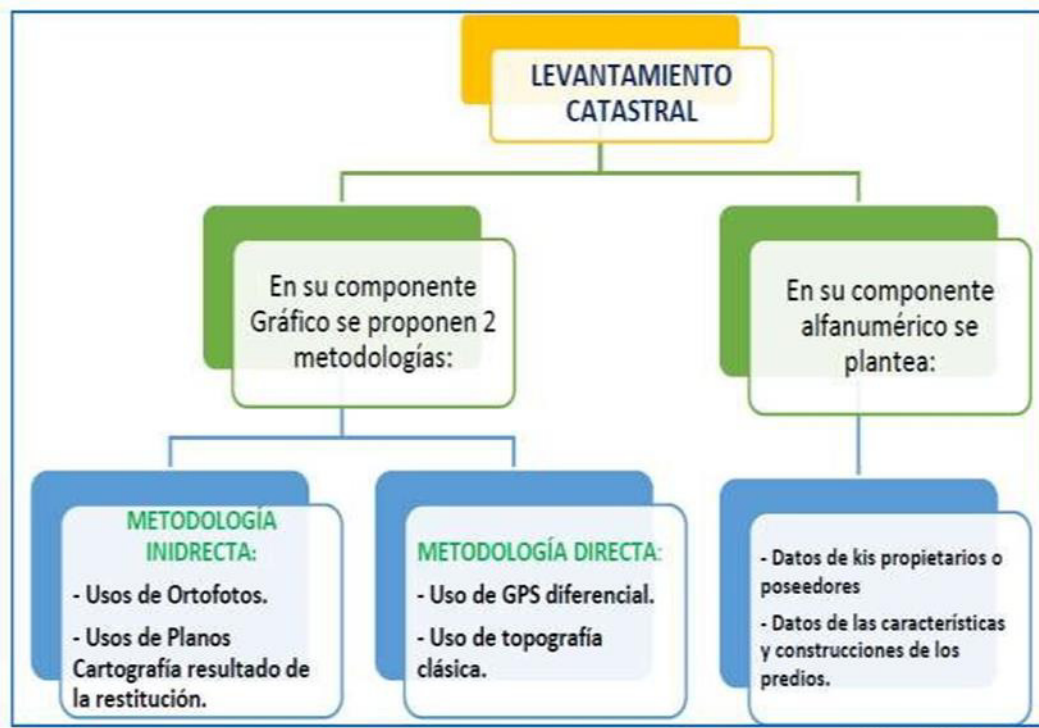
Es la acción que tiene como objetivo el reconocimiento, determinación y medición del espacio geográfico que es ocupado por un inmueble y sus características.

El éxito catastral depende de la responsabilidad con la que se realice el levantamiento catastral y la veracidad de la información obtenida tanto de forma gráfica (linderación) como alfanumérica (llenado de la ficha catastral).

La figura 2 muestra los componentes gráficos, alfanumérico y metodología del levantamiento catastral.

**Figura 2**

**Levantamiento catastral**



*Nota:* Imagen obtenida del Manual de Levantamiento Catastral Urbano de SNCP.

### 2.2.1 Fases de levantamiento catastral

El procedimiento metodológico que se utilizó para el desarrollo del presente informe está constituido por 3 etapas, teniendo como primera la etapa preliminar, segunda la etapa de campo y tercera la etapa de gabinete.

- ***Etapa preliminar:***

En esta primera etapa se obtiene la información de referencia, o punto de partida sobre los aspectos generales y condiciones del campo de estudio. También se da la elaboración de la ficha catastral para aplicarlo en la etapa de campo, luego se realiza la coordinación con los directivos del lugar de estudio para posteriormente hacer el volanteo general, dando a conocer que se realizará un levantamiento catastral.

Se evalúa la información cartográfica referencial del sector obtenida del municipio de Quequeña, verificando las manzanas, lotes y vías y comparándolas con las ortofotos para diagnosticar la situación en la zona en estudio.

- ***La etapa de campo:***

Se realiza la linderación y empadronamiento. El técnico catastral efectuará el llenado de la Ficha Única Catastral Ficha de cada uno de los predios identificados y delimitados, a fin de obtener información alfanumérica relacionada al predio y al titular, en esta etapa se recopilan datos físicos y legales de cada lote, consolidándose en la ficha catastral urbana según corresponda, de acuerdo con el Instructivo de la SNCP aprobado según la Resolución 04-2012-SNCP/CNC.

- ***La etapa de gabinete:***

En esta fase se realiza la restauración fotogramétrica para obtener la cartografía, digitalizando manzanas, lotes, equipamiento urbano, codificación de éstas para así obtener nuestra base de información gráfica, además realizamos un estricto control de calidad de la información recopilada en campo.

La figura 3 muestra las etapas o fases mencionadas para el desarrollo de un levantamiento catastral.

***Figura 3***

*Fases del levantamiento Catastral*



*Nota: El gráfico muestra las tres etapas del levantamiento catastral. (Quispe, 2019).*

### 2.3. Etapa de campo: Linderación, empadronamiento y cartografiado

En esta etapa se recopiló datos físicos y legales de cada lote, consolidándose en la ficha catastral urbana según corresponda, de acuerdo con el Instructivo de la SNCP aprobado según la Resolución 04-2012-SNCP/CNC.

Mi participación como Técnico catastral se centró básicamente en esta etapa de campo del levantamiento catastral del distrito de Quequeña, realizando las siguientes actividades.

#### 2.3.1. Entrevista con el Titular Catastral

Primeramente, me aseguré llevar los materiales necesarios como plano del sector, plano de manzana, chaleco, identificación, volantes, winchas de mano de 10.00 m y wincha de lona estables de 50.00m, lápiz borrador, tablero, lapicero, guía de clasificación de campo. Luego se prosiguió al

reconocimiento de las manzanas correctamente, verificando el nombre y sentido de las vías para la ubicación del predio.

La figura 4 muestra algunos materiales necesarios que debe contar el técnico catastral para la etapa de campo.

**Figura 4**

*Materiales para el levantamiento catastral en campo*



*Nota: Fotografía tomada desde el celular móvil del técnico catastral.*

Es importante que toda la información registrada sea verídica es por ello que se coordinó con el propietario para poder recibir la información y documentos que lo abalen. Para realizar esta actividad se comunicó a los titulares catastrales de los predios, utilizando los medios de comunicación adecuados, y mediante difusión personalizada se les proporcionó un comunicado escrito, con la finalidad de contar con su presencia, o de un representante, para la entrevista con el técnico catastral.

La difusión fue constante durante el tiempo que duró el levantamiento catastral. Concientizar a la población sobre la importancia de tener actualizados los datos de su propiedad, logrando una actitud positiva hacia la ejecución del proyecto.



*Nota: Fotografía de la ficha catastral individual, tomada desde el celular móvil del técnico catastral.*

- ***Ficha Catastral de Cotitularidad***

Dicha ficha contiene información sobre propiedades catastrales que tienen dos o más titulares catastrales. En este caso se considera el mismo Código Único Catastral que corresponde a la Ficha Catastral Urbana Individual; también se considera los datos de cada cotitular con su respectivo porcentaje de participación consignado según documentos presentados por el titular catastral, la que debe sumar el 100%.

- ***Ficha Catastral de Actividad Económica***

Se utilizó cuando se realizó actividades económicas en un predio catastral. A esta Ficha se le asignó el mismo Código Único Catastral de la Ficha Catastral Individual, Información de la licencia de funcionamiento, autorización de anuncio.

La figura 6 muestra la estructura de la ficha catastral de actividad económica utilizada en el proyecto del levantamiento catastral del distrito de Quequeña.

***Figura 6***

*Ficha Catastral Urbana Actividad Económica*

NÚMERO DE FICHA:   
NÚMERO DE FICHAS POR LOTE:

### FICHA CATASTRAL URBANA ACTIVIDAD ECONÓMICA

CÓDIGO ÚNICO CATASTRAL - U.C.		CÓDIGO HSUR CATASTRAL	
CÓDIGO DE REFERENCIA CATASTRAL			
URBES	URBES	URBES	URBES
DPTO.	PROV.	DIST.	SECTOR
MANZANA	LOTE	EDIFICA	ENTRADA
PISO	UNIDAD	DC	

**IDENTIFICACIÓN DEL CONDUCTOR**

140 TIPO DE CONDUCTOR	141 NOMBRE COMERCIAL
142 TIPO DE DOC. DE IDENTIDAD	143 NOMBRE DE IDENTIFICACIÓN
144 TIPO DE SOC. GUBERNADA	145 N° DE SOC.
146 CONDICIÓN DEL CONDUCTOR	147 N° DE SOC.

**DOMICILIO FISCAL DEL CONDUCTOR DE LA ACTIVIDAD**

80 DEPARTAMENTO	81 PROVINCIA	82 DISTRITO	83 TELEFONO	84 ANEXO	85 FAX	86 CORREO ELECTRÓNICO
87 CÓDIGO DE VIA	88 TIPO DE VIA	89 NOMBRE DE VIA	90 N° MUNICIPAL	91 NOMBRE DE EDIFICACIÓN	92 N° INTERIOR	
93 CÓDIGO DE HU	94 NOMBRE DE LA HABITACIÓN URBANA	95 ZONA/ SECTOR/ ETAPA	96 MANZANA	97 LOTE	98 SUB-LOTE	

**AUTORIZACIÓN MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO**

148 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	149 ÁREA DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA	150 NOMBRE DE ESTABLECIMIENTO	151 NOMBRE DE LOCAL
152 VIGENCIA DE AUTORIZACIÓN	153 N° DE AUTORIZACIÓN	154 N° DE AUTORIZACIÓN	155 N° DE AUTORIZACIÓN

**AUTORIZACIÓN DE ANUNCIO**

156 CÓDIGO TIPO DE ANUNCIO	157 DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE ANUNCIO	158 N° DE ANUNCIO	159 N° DE ANUNCIO	160 N° DE ANUNCIO	161 N° DE ANUNCIO	162 VIGENCIA DE AUTORIZACIÓN
----------------------------	-------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	------------------------------

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

163 CONDICIÓN DE DECLARANTE	164 TIPO DE DECLARANTE	165 TIPO DE DECLARANTE	166 TIPO DE DECLARANTE	167 TIPO DE DECLARANTE	168 TIPO DE DECLARANTE
-----------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

169 DOCUMENTOS PRESENTADOS	170 ESTADO DE LLENADO DE FICHA	171 MANTENIMIENTO
01- LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO	1- FICHA COMPLETA	01- POR SER PRECISO REGISTRAR NUEVO
02- LICENCIA DE ANUNCIO	2- FICHA INCOMPLETA	02- POR TENER VARIACIÓN EN ÁREA DE USO
03- AMBOS	3- COMPLETADA EN ORONA	03- POR CAMBIO DE CONDUCTOR
04- OTROS (Especificar)	4- COMPLETADA EN CONTROL EXTERNO	04- POR CAMBIO DE OFIO

**OBSERVACIONES**

DECLARACIÓN JURADA QUE LOS DATOS CONSIGNADOS EN LA DECLARACIÓN SON VERDADEROS

La Ficha Catastral Urbana, con fines de inscripción del bien inmueble, no tiene validez legal si no es respaldada por la inscripción municipal.

172 FIRMA DEL DECLARANTE	173 FIRMA DEL SUPERVISOR	174 FIRMA DEL TÉCNICO CATASTRAL	175 N° B° DEL VERIFICADOR CATASTRAL
DNI	DNI	DNI	N° DE REGISTRO
NOMBRES	NOMBRES	NOMBRES	NOMBRES
APELLIDOS	APELLIDOS	APELLIDOS	APELLIDOS
FECHA	FECHA	FECHA	FECHA

*Nota: Fotografía, tomada desde el celular móvil del técnico catastral.*

- **Ficha Catastral de Bienes Comunes**

En esta ficha encontramos información sobre bienes sujetos al régimen de propiedad exclusiva y copropiedad, así como del régimen de copropiedad e independización. Se consignó la descripción física de los bienes de uso común ya sean terrenos, construcciones o instalaciones, tal como se muestra.

La figura 7 muestra la estructura de la ficha catastral de bienes comunes, utilizada en el proyecto del levantamiento catastral del distrito de Quequeña.

**Figura 7**

*Ficha Catastral Urbana de Bines Comunes*

The image shows a complex form titled 'FICHA CATASTRAL URBANA BIENES COMUNES'. It is divided into several main sections:

- ENCABECER:** Includes the national coat of arms and the title of the form.
- IDENTIFICACION DEL BIEN COMUN:** Fields for 'CONDOMINIO CATASTRAL', 'CONDOMINIO CATASTRAL', 'SECTOR', 'MANZANA', 'SOTE', 'SEPECA', 'ESPACIO', 'PISO', 'UNIDAD', 'C'. Below this is a table for 'DESCRIPCION DEL BIEN COMUN' with various classification codes (e.g., 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 00).
- RECAPITULACION DE EDIFICIOS:** A table with columns for 'EDIFICIO', 'PUNTALES (m)', 'AREA AJD', 'AREA UTE', 'AREA AJD', 'AREA UTE'. It includes a 'TOTAL' row.
- RECAPITULACION DE BIENES COMUNES:** A table with columns for 'BIEN COMUN', 'PUNTALES (m)', 'PISO', 'UNIDAD', 'AREA UTE', 'AREA AJD', 'AREA UTE', 'AREA AJD'. It includes a 'TOTAL' row.
- INFORMACION COMPLEMENTARIA:** Fields for 'CONDICION DE DELIMITACION', 'CONDICION DE LINDERO DE FINCA', 'FORMA DE LINDERO DE FINCA', 'FORMA DE LINDERO DE FINCA', 'FORMA DE LINDERO DE FINCA'.
- CONSTRUCCIONES COMUNES:** A table with columns for 'CONSTRUCCION', 'AREA CONSTRUIDA (m²)', 'AREA CONSTRUIDA (m²)', 'AREA CONSTRUIDA (m²)'. It includes a 'TOTAL' row.
- OTRAS COMPLEMENTARIAS / OTRAS INSTALACIONES:** Fields for 'OTRAS COMPLEMENTARIAS / OTRAS INSTALACIONES', 'OTRAS COMPLEMENTARIAS / OTRAS INSTALACIONES', 'OTRAS COMPLEMENTARIAS / OTRAS INSTALACIONES'.

*Nota: Fotografía, tomada desde el celular móvil del técnico catastral.*

De acuerdo con la información recibida por el propietario se realizó el llenado de las fichas correspondientes a cada predio, la cual fue elaborada según el manual de levantamiento catastral, validado los campos necesarios para levantar información en campo.

El técnico catastral efectuó el llenado de la Ficha Única Catastral Ficha de cada uno de los predios identificados y delimitados, a fin de obtener información alfanumérica relacionada al predio y al titular.

**2.3.3. Medición y gráfico del predio**

Al culminar el empadronamiento del predio el técnico catastral realiza la medición de los linderos, áreas ocupadas, área libres y detalles del predio. En este procedimiento nos apoyamos en las ortofotos para poder ser más exactos con las medidas en áreas de difícil acceso.

La figura 8 muestra la linderación del catastral el técnico catastral con ayuda de un asistente catastral del área construida del lote catastral.

**Figura 8**

*Linderación predial (medición)*



*Nota: Foto obtenida de la Municipalidad Distrital de Villa de Queueña*

**2.3.4. Toma fotográfica**

Luego de la medición y grafico del predio el técnico catastral realizó la toma fotográfica del frente del lote catastral, usando el dispositivo móvil. Las tomas fotográficas se realizan teniendo en cuenta los criterios que indica la “Guía para la toma de fotografías”, aprobada con Memorándum Múltiple N° 075-2016-COFOPRI/DC, de fecha 12 de setiembre del 2016, o su actualización.

La finalidad de la toma fotográfica es de servir de apoyo para el proceso de Control de Calidad, poder realizar consultas y atender posibles reclamaciones de los usuarios e incorporarlas a la base de datos catastral.

La figura 9 muestra la fotografía tomada en campo por el técnico catastral del lote empadronado para el registro fotográfico.

**Figura 9:**

*Toma y registro fotográfico*

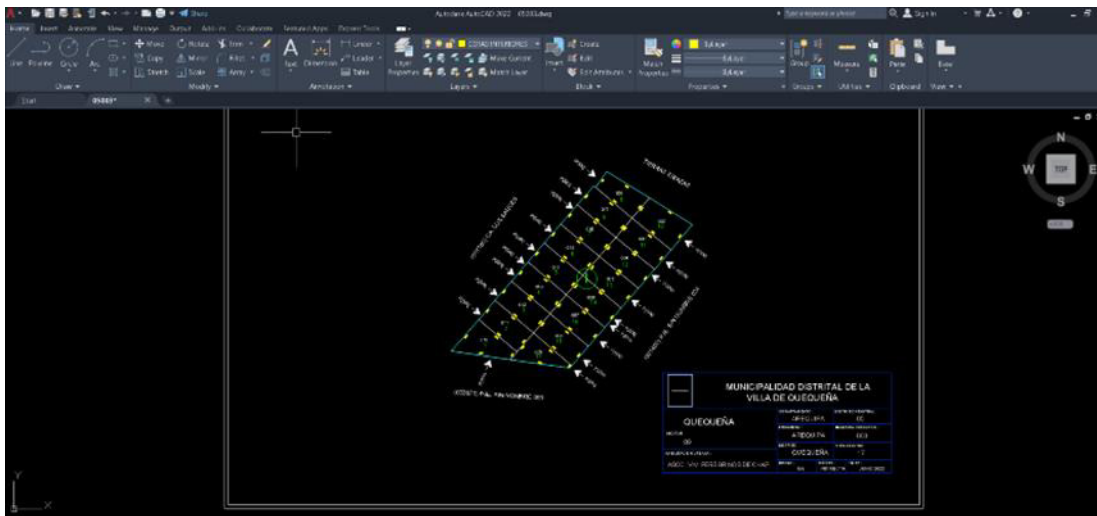


*Nota: Fotografía tomada desde el celular móvil del técnico catastral.*

**2.3.5. Edición de los predios en formato DWG**

El formato de entrega de cada predio fue en el formato DWG por lo tanto después de realizar las mediciones y verificar los detalles del predio se procedió a dibujarlo en el programa AutoCAD, como se muestra en la figura 10.

La figura 10 muestra el plano de la manzana catastral, realizado por el técnico catastral en el programa Auto CAD.

**Figura 10***Plano catastral en formato DWG*

*Nota: fotografía tomada desde el celular móvil del técnico catastral.*

## 2.4. Descripción del ámbito de estudio

### 2.4.1. Ubicación geográfica

El Distrito de la Villa de Quequeña, tiene al pueblo de Quequeña como capital, que es uno de los 29 distritos de la Provincia y Región de Arequipa y está bajo el control del Gobierno regional de Arequipa, en la parte sur del país, fundada el 02 de enero de 1857. Ubicada al sureste de la capital provincial de Arequipa, a 30 kilómetros de distancia y a una altitud de 2536 metros sobre el nivel del mar, a  $16^{\circ} 33' 18''$  de Latitud Sur y  $71^{\circ} 27' 03''$  Longitud, con una superficie aproximada de 34,93 Km<sup>2</sup> y una densidad poblacional de 34.09 hab./Km<sup>2</sup>.

### 2.4.2. Límites

Según la ley que define el área de Villa de Quequeña, el territorio de esta área se define de la siguiente manera: Colinda con el distrito de Mollebaya, por el Norte, con el distrito de Polobaya por el Sur, por el Este con el distrito de Pocsi y por el Oeste con el distrito de

Yarabamba. Tenga en cuenta que el límite natural es el Río de Yarabamba – Quequeña, el que lo separa del distrito de Yarabamba. Sugeografía es accidentada, constituida por Cerros, quebradas, cañadas, planicies en los cerros y un hermoso valle a lo largo del Río Quequeña, el suelo es de tipo gravo – Arenoso.

En la figura 11 se muestra la ubicación y límites del distrito de Quequeña para su mejor comprensión.

**Figura 11**

*Ubicación y límites del distrito de Quequeña*



*Nota: se muestra los límites distritales del distrito de Quequeña. Municipalidad Distrital de Villa de Quequeña. (<https://es.scribd.com/document/442162189/MEMORIA-DESCRIPTIVA-DE-MANTENIMIENTO-DE-CUNETAS>).*

### 2.4.3. Clima

La ciudad tiene un clima seco pero frío con abundantes lluvias en verano.

#### **2.4.4. Actividad económica**

La principal actividad económica dominante de los habitantes del distrito de Villa de Quequeña es la agricultura y ganadería en pequeña escala.

#### **2.4.5. Asentamientos Humanos**

Cuenta con 4 asentamientos como son: San Isidro Labrador PPJJ AAHH, Fernando Belaúnde Terry PPJJ AAHH, Pueblo Tradicional de Quequeña y El pajonal.

#### **2.4.6. Caseríos**

Sus caseríos son: Cambraca, Puentelon, Buena Vista, Curlaca, Chifon, Peralta, Gayalopo, Huanaquero y Churumpaya

#### **2.4.7. Anexo Centro Poblado**

- La pampa el Pajonal
- El mirador Pajonal
- Asociación de ladrilleros Señor de los Milagros
- Asociación de ladrilleros ALCOSA

Según información actual de la Pagina Web de la municipalidad de la Villa de Quequeña estos centros poblados están en conflicto por demarcación territorial con el distrito de Molle baya, ambos de la provincia de Arequipa.

### **2.5. Levantamiento catastral en zonas informales del distrito Quequeña: Etapa de Campo**

Como parte del levantamiento catastral del distrito Quequeña, provincia Arequipa, región Arequipa; del total de asentamientos urbanos conformantes del mencionado distrito, solo el 20% de asentamientos corresponde a Asentamientos formalizados, es decir, que los titulares catastrales

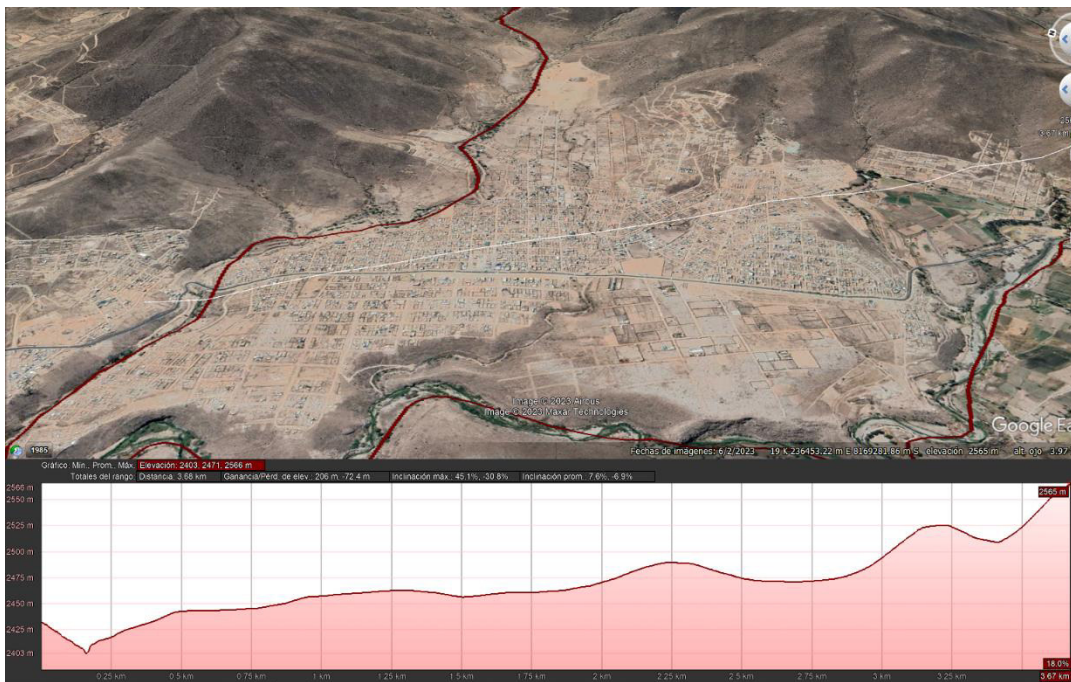
cuentan con documentos que acreditan la titularidad, como es el caso de los títulos emitidos por COFOPRI.

En materia urbana, la característica principal de Quequeña como de otros distritos, son los acelerados procesos de expansión urbana, de naturaleza informal, es decir, que dicha expansión urbana ha sido originada por invasiones o apropiación del suelo no urbanizable. El suelo no urbanizable está dispuesto sobre espacio de topografía variada, que va desde terrenos medianamente ondulados a inclinados.

La figura 12 muestra el perfil topográfico de las zonas informales en contradas en el distrito de Quequeña para obtener una representación bidimensional del territorio con sus diferentes alturas, inclinaciones y fondos de valle.

**Figura 12**

*Perfil topográfico de zonas informales de Quequeña*



*Nota: se muestra perfil topográfico de las zonas informales. Municipalidad de Quequeña.*

Para el proceso de levantamiento catastral, específicamente para las acciones de empadronamiento y linderación de predios, el distrito ha sido sectorizado en 15 sectores catastrales. Donde los sectores 09, 12, 13 y 14 corresponden a asentamientos debidamente formalizados y habilitados (Pueblo Tradicional de Quequeña y Fernando Belaunde de Terry). Los demás sectores albergan asentamientos de origen informal, donde los procesos de expansión y crecimiento urbano – poblacional son intensos. Los propietarios de estos asentamientos no disponen de documentación oficial que acredite su titularidad, como son el caso de partidas registrales, títulos de propiedad, autovaluos o afines.

La figura 13 muestra una visión de la sectorización o delimitación con características homogéneas de las zonas informales y formalizados del distrito de Quequeña.

***Figura 13***

*Sectorización Catastral del distrito de Quequeña*



*Nota: se muestra sectorización catastral realizada para la Municipalidad de Quequeña*

### **2.5.1 Aspectos catastrales generales identificados en la etapa de campo**

En el proceso de levantamiento catastral se ha identificado que hay titulares catastrales que no poseen ningún documento que acredite la titularidad o en su defecto la posesión, sin embargo, se verifica un uso urbano activo, líneas constructivas y obras complementarias. Pero también, se ha verificado que hay titulares catastrales que poseen documentos que acreditan su posesión como son los recibos de luz comunal o constancias de posesión, emitidas principalmente por la Asociación, pero en los lotes en los cuales son poseedores no se evidencia construcción alguna. Y, en muchos casos, los límites físicos del lote no están visibles o definidos claramente para ser considerados como una unidad catastral, sin embargo, esos titulares catastrales han estado presente

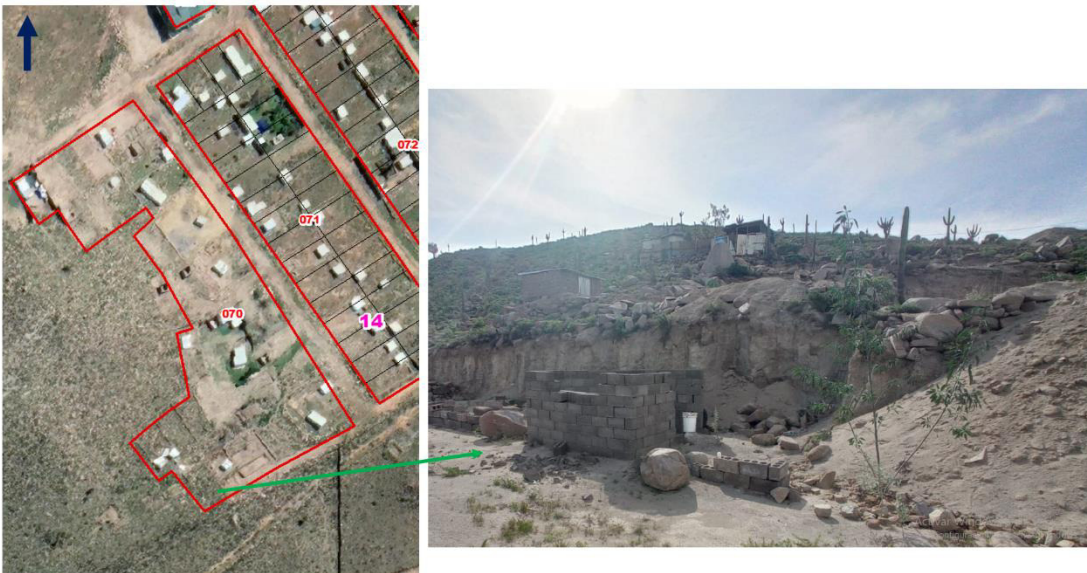
al momento que llevarse las actividades de linderación y empadronamiento (llenado de fichas catastrales).

Para los lotes que no cuentan con delimitación física, pero si una pequeña construcción se tuvo que hacer la delimitación digital como se muestra en la figura 14.

### **Figura 14**

#### *Límites físicos del lote urbano*

Quebrada Honda (Sector Laderas escarpadas)



*Nota: se muestra delimitación física del lote catastral realizada por el técnico catastral.*

Con relación a las líneas constructivas, en las áreas de levantamiento catastral presentan una heterogeneidad, cuyas características edificatorias son de naturaleza informal (autoconstrucción), es decir, han sido construidas sin considerar las disposiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, o en su defecto, no han contado con la asistencia de un arquitecto o ingeniero civil.

Por lo que, en ciertos lotes, la disposición de edificación limita el llenado de la Ficha Catastral Urbana Individual en la Sección de Construcciones y Obras complementarias, a pesar de hacer uso del “Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación para las localidades de la Costa (excepto Lima Metropolitana y Callao)”.

La figura 15 muestra el lote catastral que no cuenta con construcción física y dificulta el llenado de las líneas constructivas en la ficha catastral.

***Figura 15***

*Lote catastral con características edificatorias informal.*



**SERVICIOS QUE CUENTA EL PREDIO**

49	LUZ	50	AGUA	51	TELEFONO	52	DESAGUE	53	GAS	54	INTERNET	55	CONEXION A TV POR CABLE O CABLE SATELITAL	56	OTROS
----	-----	----	------	----	----------	----	---------	----	-----	----	----------	----	---	----	-------

**CONSTRUCCIONES**

56	57	58	59	60	61								62	63	64	65	66	67	68	69	
					ESTRUCTURA				CATEGORIAS												ACABADOS
Nº PISO SOTANO MEZZANINE	FECHA DE CONSTRUCCION	MES	AÑO	MEP	ECS	ECC	MURD Y COLUMNAS	TECHOS	PISOS	PUEBLOS Y VENTANAS	REVEST.	BAÑOS	ELECTRICA SANITARIAS	AREA VERIFICADA	AREA CONSTRUIDA (M2)	UCA					

**OBRAS COMPLEMENTARIAS / OTRAS INSTALACIONES**

71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	
																			CODIGO

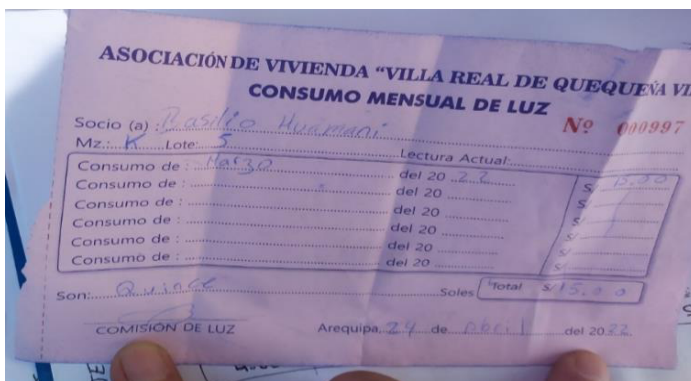
Nota: se muestra líneas constructivas y obras complementarias para el llenado en la ficha individual del lote catastral la cual se deja vacío.

Debido a la caracterizas del suelo no urbanizable donde yacen los asentamientos urbanos informales, no disponen del Servicio de Agua Potable, por lo que, la poblacion para acceder a este servicio ha construido reservorios y pozos de ladrillo, tanto al interior o externo del lote urbano. Asimismo, en las viviendas disponen de tanques elevados.

La figura 16 muestra los recibos de pago de luz y agua que les proporcionas la asociación y que fueron comprobantes para los titulares.

Figura 16

Documento que acredita la posesión: Recibo de Luz



*Nota: fotografía tomada desde el celular móvil del técnico catastral.*

## **2.5.2 Análisis, clasificación y solución de casuísticas**

Con relación a esas características catastrales generales, se ha establecido un conjunto de acciones complementarias, a los procedimientos y actividades que deben realizarse en un proceso de levantamiento catastral establecidos en los manuales de levantamiento catastral. Estas acciones complementarias están en función a la realidad urbana de las zonas informales del distrito de Quequeña, asimismo, estas acciones principalmente se centran en el llenado de fichas catastrales, linderación y cartografiado (elaboración de planos catastrales).

Por tanto, el alcance de este informe de investigación son los predios donde se ha llevado las acciones de linderación y empadronamiento del titular catastral, a través del llenado de fichas catastrales, como parte del proceso de levantamiento catastral en la etapa de Campo. En ese sentido se presentan las casuísticas más resaltantes con sus respectivas soluciones (aplicación del procedimiento metodológico de levantamiento catastral).

### **a) Casuística 1: Documentos que acreditan la posesión del predio**

Los titulares catastrales solo poseen documentación que acredita la posesión del predio, como son el caso de:

1. Recibo de luz
2. Constancia de posesión de la Asociación
3. Constancia de posesión de la Municipalidad

Frente a ello, se han realizado las siguientes acciones en el llenado de la Ficha Catastral Urbana Individual:

Hay dos tipos de constancia de posesión de la Asociación, uno, las que tienen número, y dos, las que no tienen número. En ambos casos, se consignan los datos en el ítem de identificación del Titular Catastral, el cual también aplica para los datos contenidos en el Recibo de Luz. Para ambos casos en Características de la Titularidad, en Condición consignar “03 Poseedor” y en Adquisición “14 y escribir DESCONOCIDO”, como se muestra en la figura 17.

**Figura 17**

*Llenado de Identificación y Características de la Titularidad Catastral*



**Para las constancia de posesión emitida por la Asociación y recibos de luz**

1. En Identificación del Titular Catastral consignar los datos que indican el documento

IDENTIFICACION DEL TITULAR CATASTRAL										
26	TIPO DE TITULAR	1	PERSONA NATURAL	20	ESTADO CIVIL	C1	ES SOLTERO/A	ES CASADO/A	ES VIUDO/A	ES DIVORCIADO/A
27	TIPO DOC. IDENTIFIC.	02	N° DOC.	29605101	1	0	1	0	1	0
28	APPELLIDO PATERNO	YUPAMQUI								
29	APPELLIDO MATERNO	FLORES								
30	NOMBRES	FRANCISCO YUPAMQUI FLORES								
31	TIPO DE DOC. DE IDENTIDAD	01	N° DE RUC							
32	FORMA JURIDICA	01	ES EMPRESA	02	COOPERATIVA	03	ASOCIACION	04	OTRO (Especificar)	
33	DOMICILIO FISCAL DEL TITULAR CATASTRAL									
34	UBICACION	1	ES CALLE O VIAL	2	OTRO (Especificar)					

2. En Características de la Titularidad:
- En Condición del Titular colocar 03 POSEEDOR
  - En Forma de Adquisición colocar 14 y escribir DESCONOCIDO

CARACTERÍSTICAS DE LA TITULARIDAD											
35	CONDICION DEL TITULAR	03	PROPIETARIO UNICO	01	PROPIETARIO CONDOMINIO	02	PROPIETARIO COMUNAL	03	PROPIETARIO SOCIAL		
36	FORMA DE ADQUISICION	14	COMPRAS	01	COMPRAS	02	COMPRAS	03	COMPRAS		
37	DESCRIPCION DEL PREDIO									38	DESCRIPCION DEL PREDIO
39	CLASIFICACION DEL PREDIO										

*Nota: fotografía de la constancia de posesión tomada desde el celular móvil del técnico catastral.*

En Observaciones redactar, para el caso de Recibo de Luz: “Presento recibo de Luz”. Para el caso de Constancia de la Asociación con número: “Se presentó Constancia de Posesión de la Asociación N° XXX de fecha XX.XX.XX”. Y para la Constancia de Asociación sin Numero redactar: “Se presentó Constancia de Posesión de la Asociación de fecha XX.XX.XX”. Para estos casos el Estado de la Ficha será “Ficha incompleta”, tal como se muestra en la figura 18.

**Figura 18**

*Llenado de Información complementaria: Recibo de luz y constancia de posesión*

INFORMACION COMPLEMENTARIA								
88	CONDICION DE DECLARANTE		01 TITULAR CATASTRAL	02 REPRESENTANTE LEGAL	03 ARRENDATARIO	04 FAMILIAR	05 VECINO	06 OTRO (Especificar)
89	IDENTIFICACION DE LOS LITIGANTES				90	ESTADO DE LLENADO DE LA FICHA		Z
TD	N° DOCUMENTO	APellidos y NOMBRES DE LOS LITIGANTES	CODIGO CONTRIBUYENTE	1= FICHA COMPLETA		3= COMPLETADA EN OFICINA		
				2= FICHA INCOMPLETA		4= COMPLETADA EN CONTROL EXTERIOR		
93	MANTENIMIENTO			91	N° DE HABITANTES	92	N° DE FAMILIAS	
				1= POR SER PREDIO CATASTRAL NUEVO		3= POR CAMBIO DEL TITULAR CATASTRAL		
				2= POR VARIACION EN LA CONSTRUCCION		4= POR CAMBIO DE USO		
OBSERVACIONES								
- PRESENTO RECIBO DE LUZ								
- SE PRESENTO CONSTANCIA DE POSESION DE LA ASOCIACION N° 116-2013 DE FECHA 21.02.13								

*Nota: fotografía tomada desde el celular móvil del técnico catastral.*

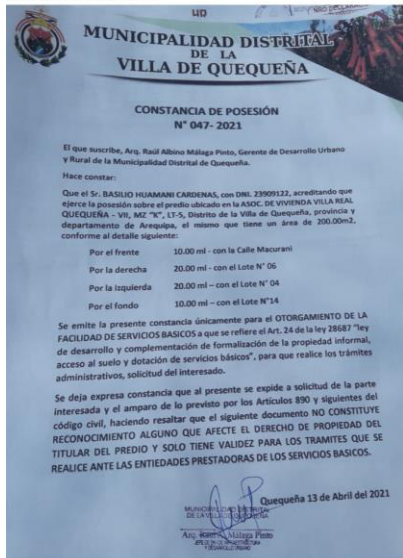
En caso presenten Constancia de posesión de la Municipalidad, se consignan los datos tal como están en el ítem de Titular Catastral, en Condición del Titular se pone “03 Poseedor” y en Adquisición “13 Posesión”. Seguidamente, en la sección “Documentos” (al reverso de la ficha catastral), en tipo de documentos se pone “10”. Para este caso será “Ficha Completa”, toda vez que, hayan firmado y presentado el documento. Este criterio aplica para el caso del autoevaluó y la compraventa legalizada.

En la figura 19 vemos el correcto llenado en caso presenten las constancias de posesión de la municipalidad de Quequeña.

**Figura 19**

*Llenado de Información de Constancia de Posesión emitido por la Municipalidad*

**Para las constancia de posesión emitida por la Municipalidad**



IDENTIFICACION DEL TITULAR CATASTRAL											
105	TIPO DE TITULAR	01	INDIVIDUAL	21	ESTADO CIVIL	01	SI SOLTERO (A)	03	CONYUGADO (A)	04	VIUO (A)
106	TIPO DOC. IDENTIDAD	02	N° DOC.	2381909122	24	NOMBRES	BASILIO				
107					25	APELLIDO PATERNO	HUAMANI				
108	TIPO DOC. IDENTIDAD	03	N° DOC.		26	NOMBRES	CARDENAS				
109					27	APELLIDO MATERNO					
110	TIPO DE DOC. DE IDENTIDAD	01	SI AL PRESENTE DOCUMENTO	02	SI LIBRE DE DEUDA DE FISCAL NACIONAL	03	SI PATRIA DE NACIMIENTO	04	SI EMPLEADO	05	SI OTRO

CARACTERÍSTICAS DE LA TITULARIDAD											
37	CONDICIÓN DEL TITULAR	02	PROPIETARIO ÚNICO	03	SUCESIÓN TESTADA	04	POSSEDA				
38	FORMA DE ADQUISICIÓN	01	COMPRA VENTA	02	ARTIC. LEGÍTIMA	03	TESTAMENTO	04	DONACIÓN	05	ADJUDICACIÓN
39		06	PRESCRIP. ADQUI.	07	DES. DERIVACIONES	08	DACION PAGO	09	DECL. HEREDENOS	10	POSSEDA

DOCUMENTOS											
75	TIPO DE DOCUMENTO	76	N° DE DOCUMENTO	77	FECHA	78	ÁREA AUTORIZADA	79	TIPO DE DOCUMENTO	80	N° DE DOCUMENTO
81		10	047-2021								
TIPO DE DOCUMENTOS											
01	DEL CONFORMIDAD DE OBRAS	02	DECLARACION JURADA AUTODIAVALUO	03	ESCRIPTURA PUBLICA	04	CONTRATO DE POSSEDA				
05	LICENCIA DE CONSTRUCCION	06	RESOLUCION DE EXONERACION	07	MINUTA COMPRA VENTA	08	PARTIDA DE DIVISION				
09	DECLARATORIA DE FABRICA	10	POSSEDA	11	DOC. PRIVADO DE TRANSPARENCIA	12	IDENTIFICACION URBANA				

INFORMACION COMPLEMENTARIA											
85	CONDICION DE DECLARANTE	86	SI TITULAR ÚNICO	87	SI REPRESENTADO ÚNICO	88	SI REPRESENTADO	89	SI REPRESENTADO	90	SI REPRESENTADO
91	IDENTIFICACION DE LOS USUARIOS	92	ESTADO DE LENA PROPIETARIA Y USUARIO	93	FECHA COMPLETA	94	SI COMPLETA PUBLICA	95	SI COMPLETA PRIVADA	96	SI COMPLETA PRIVADA
97	N° DOCUMENTO	98	APELLIDOS Y NOMBRES DE LOS USUARIOS	99	CONDICION DE USUARIO	100	SI USUARIO COMPLETA	101	SI USUARIO PRIVADA	102	SI USUARIO PRIVADA

*Nota: fotografía tomada desde el celular móvil del técnico catastral.*

**b) Casuística 2: Servicios que cuenta el predio**

Como en la zona no hay agua ni desagüe considerar “02” en el Ítem de “Servicios que cuenta el predio” en el Ficha Catastral Urbana Individual, ya que esto no amarra a los tanques elevados, estos forman parte de Obras complementarias. En caso tuviesen baños, considerar la categoría más baja en el Ítem “Construcciones”, es decir, se los considera, pero con la categoría más baja, acorde “Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación para las localidades de la Costa (excepto Lima Metropolitana y Callao)”.

La figura 20 muestra el correcto llenado de la línea de servicio en la ficha catastral individual para la casuística 2.



**Figura 21***Lote catastral con cerco frontal precario**Nota: fotografía tomada desde el celular móvil del técnico catastral.*

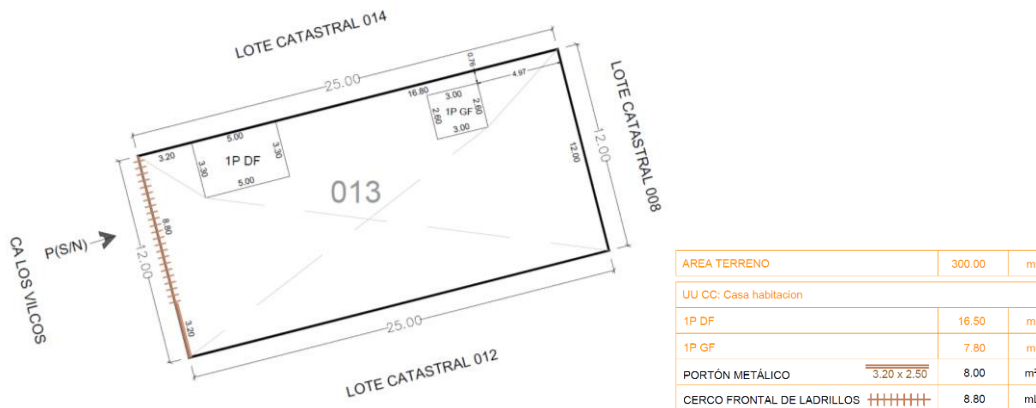
Para ser considerados como obra complementaria los cercos deben estar con cemento y tratados, si hay doble fachada considerar los dos cercos frontales, el cerco también aplica para áreas libres, como se muestra en la **figura 22** y **figura 23**.

**Figura 22***Cerco Frontal considerados*


OBRAS COMPLEMENTARIAS / OTRAS INSTALACIONES

71	CÓDIGO	72	DESCRIPCIÓN	57 FECHA CONIT.		58	59	60	73	74
				MES	AÑO					
	36		CERCO FRONTAL DE CADREILLO	04	20	02	02	02	8.80	ML

*Nota: fotografía tomada desde el celular móvil del técnico catastral.***Figura 23: Cartografiado del cerco frontal**



*Nota: fotografía tomada desde el celular móvil del técnico catastral.*

#### d) Casuística 4: Construcciones (líneas constructivas)

Si en el ámbito a catastrar hay predominio de la autoconstrucción, en ese sentido, para el llenado del ítem Construcciones de la Ficha Catastral Urbana Individual, considerar lo siguiente:

✓ En el caso de ladrillos y/o bloquetas con cemento sin columna se consideró la categoría D en “Muros y columnas”, y en material estructural predominante (MEP) se consideró 02, como se muestra en la figura 24.

**Figura 24**

*Construcciones con ladrillos con cemento sin columna*

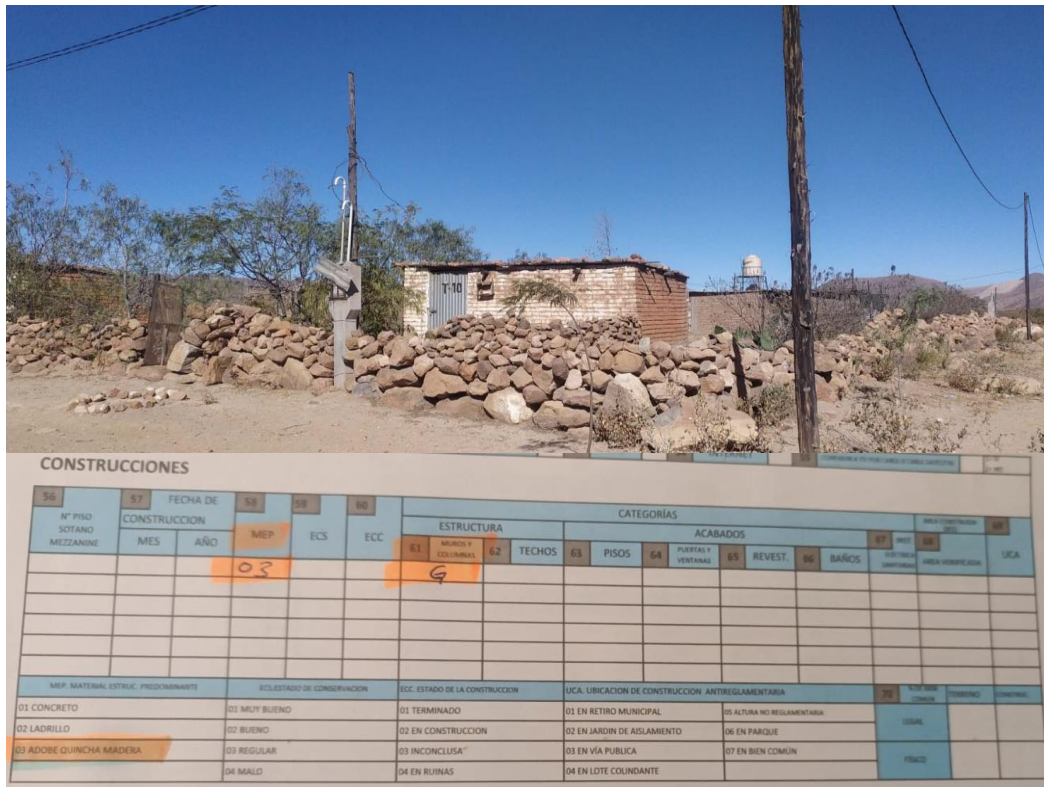


*Nota: fotografía tomada desde el celular móvil del técnico catastral*

**En la figura 25** vemos que para el caso de ladrillos y/o bloquetas con barro, se consideró la categoría G en “Muros y columnas” y en MEP se puso 03 (esta solo se le da por el barro).

**Figura 25**

*Construcciones con ladrillos con barro sin columna*



*Nota: fotografía tomada desde el celular móvil del técnico catastral.*

**e) Casuística 5: Domicilio fiscal del titular catastral de terrenos sin construir**

En los casos de los terrenos sin construir, cuando hay un NN.

- ✓ El domicilio fiscal quedará en blanco y el NN solo se consignará en la sección que corresponde al nombre del titular catastral.

En terrenos sin construir donde hay propietario:

- ✓ El domicilio fiscal se quedará en blanco si el propietario no sabe su dirección, o en su defecto, se llenará con los datos que el propietario indique.

En la figura 26 vemos el correcto llenado de la ficha catastral individual para la casuística 5.

**Figura 26**

*Domicilio fiscal del titular catastral de terreno sin construir*

DOMICILIO FISCAL DEL TITULAR CATASTRAL												
30	UBICACION	2	1= IGUAL A UU.CC	2= OTROS (Especificar):	31	DEPARTAMENTO	32	PROVINCIA	33	DISTRITO		
						AREQUIPA	AREQUIPA		SECA BAYA			
05	CODIGO DE VIA	06	TIPO DE VIA	07	NOMBRE DE VIA				08	N° MUNICIPAL	09	N° INTERIOR
14	CODIGO DE HU	15	NOMBRE DE LA HABILITACION URBANA		16	ZONA/ SECTOR/ ETAPA	17	MANZANA	18	LOTES	19	SUB-LOTE
			URB. LA CAMPINA			III	B		13			
34	TELEFONO		35	ANEXO	36	CORREO ELECTRONICO						

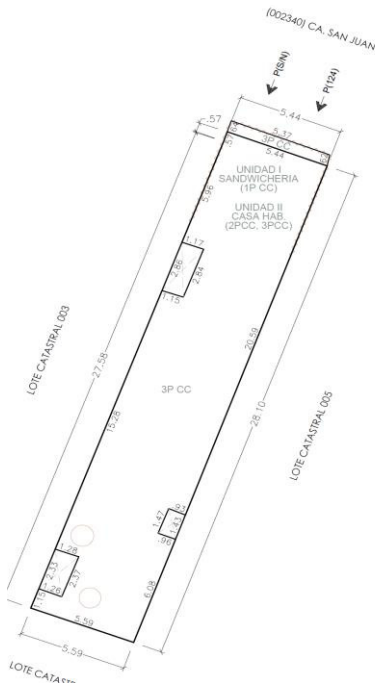
*Nota: fotografía tomada desde el celular móvil del técnico catastral.*

**f) Casuística 6: Lote catastral con 2 o más unidades catastrales**

Si hay en un lote catastral más de una unidad catastral (UUCC), en el ítem de Descripción del Predio de la Ficha Catastral Urbana Individual, en el ítem de Clasificación del predio consignar “01 Casa Habitación” y en Predio catastral: “13 Otros “, y escribir “PREDIO EN VIVIENDA”, como se observa en la **figura 27**.

**Figura 27**

*Lote catastral con 2 o más unidades catastrales*



AREA TERRENO	154.94	m <sup>2</sup>	100.00	%
UUCC I - RESTAURANTE - AO.	154.94	m <sup>2</sup>	50.70	%
1P CC	147.28	m <sup>2</sup>		
UUCC - CASA HABITACION - AO.	150.67	m <sup>2</sup>	49.30	%
2P CC	150.67	m <sup>2</sup>		
3P CC	150.67	m <sup>2</sup>		
TANQUE ELEVADO	○	1.10	m <sup>3</sup>	
TANQUE ELEVADO	○	1.10	m <sup>3</sup>	
PARAPETO	~~~~~	17.38	mL	

DESCRIPCION DEL PREDIO															
40	CLASIFICACION DEL PREDIO	01	02 TIENDA - DEPOSITO-ALMACEN	03 PREDIO EN EDIFICIO	04 OTROS (ESPECIF)	05 TERRENO SIN CONSTRUIR									
4.1	CLINICA	4.2	HOSPITAL	4.3	CINE TEATRO	4.4	INDUSTRIA	4.5	TALLER	4.6	IGLESIA / TEMPLO				
4.7	CENTRO DE ENSEÑANZA	4.8	SERVICIO DE COMIDA	4.9	PARQUE	4.10	CEMENTERIO	4.11	SUB ESTACION	4.12	BANCA FINANCIERA				
4.13	TERMINAL DE TRANSPORTE	4.14	MERCADO	4.15	CLUB SOCIAL	4.16	CLUB DE ESPARCAMIENTO	4.17	PLAYA DE ESTACIONAMIENTO	4.18	OTROS				
41	PREDIO CATASTRAL EN	12	GALERIA	02	MERCADO	03	CAMPO FERIAL	04	CENTRO COMERCIAL	05	QUINTA	06	CALLEJON	07	PREDIO INDEPENDIENTE
42	CODIGO DE USO	43	USO DEL PREDIO CATASTRAL ( DescripciOn)	44	ZONIFICACION	PREDIO EN VIVIENDA									
45	AREA DE TERRENO ADQUIRIDA (M2)	46	AREA DE TERRENO VERIFICADA (M2)												

Nota: fotografía tomada desde el celular móvil del técnico catastral.

**g) Casuística 7: Lotes colindantes sin subdivisión física**

En el ámbito de levantamiento catastral, hay lotes catastrales que a pesar de que albergan líneas constructivas, estas físicamente no tienen una subdivisión clara, que permita su adecuada linderación y elaboración de croquis. En ese sentido, si se encuentra dos lotes colindantes que no están subdivididos físicamente, y, que a su vez poseen un mismo cerco frontal con un portón que permite el acceso para ambos lotes, además, de no tener una construcción que los una. Para su levantamiento se consideró lo siguiente:

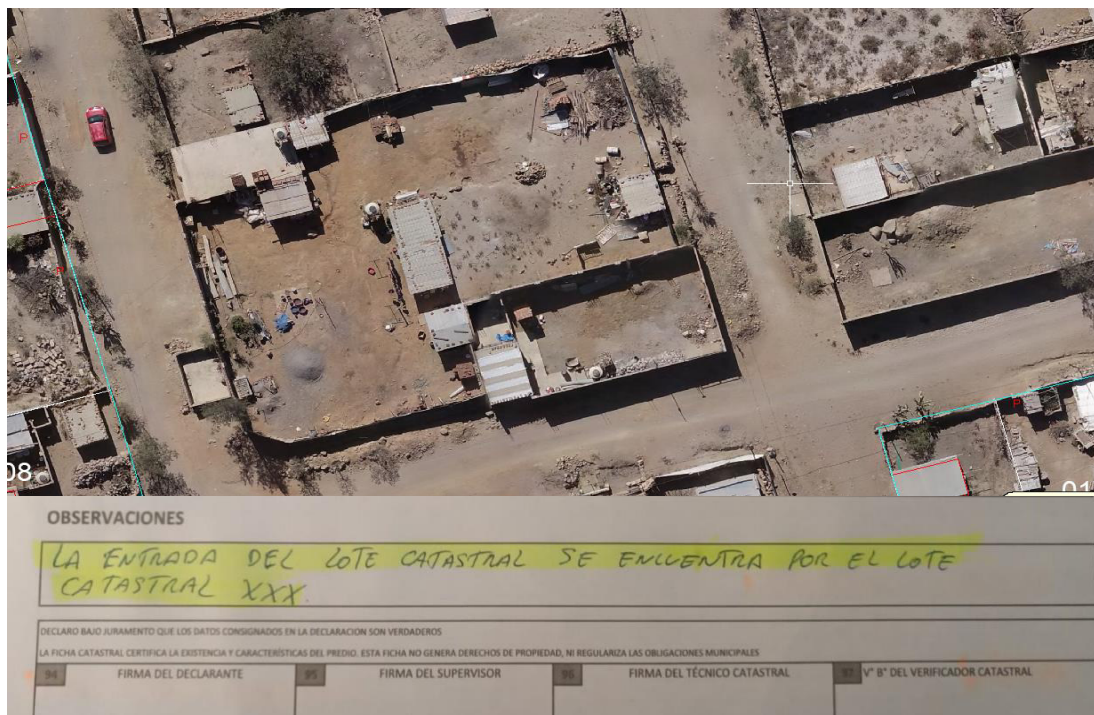
- ✓ Si no se encuentra a los poseedores (titular catastral) entonces será tomado como un solo lote catastral.

✓ Si se encuentra el titular catastral o poseedor, en ese caso, si presentan alguna documentación que acredita la posesión por cada lote, además, de firmar las fichas catastrales. Los lotes colindantes serán trabajados como lotes independientes. Para lo cual, en una de las Ficha Catastral Urbana Individual de los lotes colindantes, se consignará en el campo de observaciones “La entrada del lote se encuentra por el lote catastral XXX”. Asimismo, tanto en el dibujo como en las fotografías, un lote deberá ser dibujado considerando el límite de donde inicia el portón y el otro lote, dibujado de donde finaliza el portón.

En la **figura 28** se muestra el llenado de la sección de OBSERVACIONES de la ficha catastral individual.

**Figura 28**

*Lotes colindantes sin subdivisión física*



*Nota: fotografía tomada desde el celular móvil del técnico catastral.*

### III. APORTES MÁS DESTACABLES A LA EMPRESA/INSTITUCIÓN

En base a las casuísticas señaladas y abordadas, se definió y aplico un proceso metodológico complementario para el levantamiento catastral en zonas informales, empáticamente en la etapa de Campo. Este proceso metodológico está dirigido a las acciones de empadronamiento (llenado de fichas catastrales) y linderación.

Este proceso metodológico comprende los siguientes aspectos:

1. Llenado de fichas catastral según documentos que avalan la posesión del predio.
2. Llenado de fichas catastrales y cartografiado (edición DWG) según obras complementarias y los servicios que cuenta el predio en zonas informales.
3. Llenado de fichas catastrales según las características (materiales) de las construcciones emplazadas en el predio.
4. Llenado de fichas según domicilio fiscal del titular de terrenos sin construir
5. Llenado de fichas catastrales y cartografiado (edición DWG) de lotes catastrales con más de 2 unidades catastrales.
6. Llenado de fichas y cartografiado de lotes colindantes sin subdivisión física.

Los mencionados aspectos, permitieron un adecuado levantamiento catastral en zonas informales, específicamente en la etapa de campo. Estos procesos metodológicos complementario de levantamiento catastral, pueden ser aplicados y adaptados por los distritos que posean características homogéneas a las zonas informales del distrito de Quequeña.

Este proceso metodológico permitirá a los técnicos catastrales realizar un adecuando empadronamiento y linderación de los predios de origen informal, haciendo que el proceso de levantamiento catastral sea una acción más inclusiva, participativa y equitativa.

#### IV. CONCLUSIONES

Los manuales de levantamiento catastral oficiales son el principal instrumento que brindan lineamientos para llevar a cabo las acciones de levantamiento catastral de forma eficiente, oportuna y coherente. Pero, generalmente los mencionados lineamientos están adaptados para ámbitos urbanos formalizados y con habilitación urbana, y están contenidas en la Base de Datos Municipal. Sin embargo, los distritos vienen experimentando un proceso de crecimiento y expansión urbana de naturaleza informal principalmente (predominio de la autoconstrucción), y que, debido a estas características, los lineamientos de levantamiento catastral presentan una limitación.

Ante esa situación, el proceso metodológico aplicado apunta a cubrir ese vacío, principalmente en las acciones de empadronamiento (llenado de fichas catastrales) y linderación predial en zonas informales. Al tener conocimiento y disponer de este proceso metodológico complementario de levantamiento catastral en la etapa de Campo, permite al técnico catastral realizar un trabajo eficaz, organizado, asequible y unificado (en cuanto a criterios).

Por tanto, se detalla las conclusiones obtenidas al aplicar el proceso metodológico en las casuísticas:

- En la casuística 1, se ha podido recopilar y clasificar la información sobre los distintos documentos que poseen los titulares catastrales, que acreditan la posesión del predio. Con esto se han reducido el porcentaje de fichas catastrales con información NN.

- En la casuística 2, se ha podido determinar el porcentaje de cobertura de obras complementarias para el acceso al servicio de agua (tanques elevados) y desagüe principalmente. Asimismo, el estado situacional de los servicios sanitarios.
- En la casuística 3, se ha determinado el porcentaje de lotes catastrales con cercos frontales según estado y condición de la referida edificación.
- En la casuística 4, se ha facilitado el llenado de las categorías constructivas en base a las características presentes en las edificaciones presentes en los lotes catastrales.
- En la casuística 5, ha permitido recopilar y completar la información de las fichas catastrales. Asimismo, se ha determinado el porcentaje de titulares catastrales que poseen predios sin construir, así como, identificar los distritos emisores.
- En la casuística 6, se ha podido determinar la totalidad de unidades catastrales y los diversos usos urbanos que albergan los lotes catastrales. El cual hace inferencia en la dinamicidad y grado de consolidación de los asentamientos informales.
- En la casuística 7, se ha podido evitar la acumulación de lotes catastrales, y como consecuencia, evitar la disminución de unidades catastrales. Asimismo, ha permitido un adecuado cartografiado del lote catastral.

## V. RECOMENDACIONES

- Las entidades generadoras del catastro deben tomar en consideración los aportes del presente informe, en los procesos de levantamiento catastral en distritos con características urbanas informales. A fin de agilizar y simplificar los procesos de empadronamiento (llenado de fichas catastrales) y linderación de predios urbanos.
- Se recomienda a las entidades generadoras de catastro elaborar una guía de levantamiento catastral para zonas informales y distritos con reciente expansión urbana, con el objeto de unificar criterios de levantamiento catastral que sean adaptables a la realidad territorial urbana.
- Se recomienda que en los procesos de levantamiento catastral se considere la recopilación de los distintos documentos que acreditan la titularidad o posesión del titular catastral.

## VI. REFERENCIAS

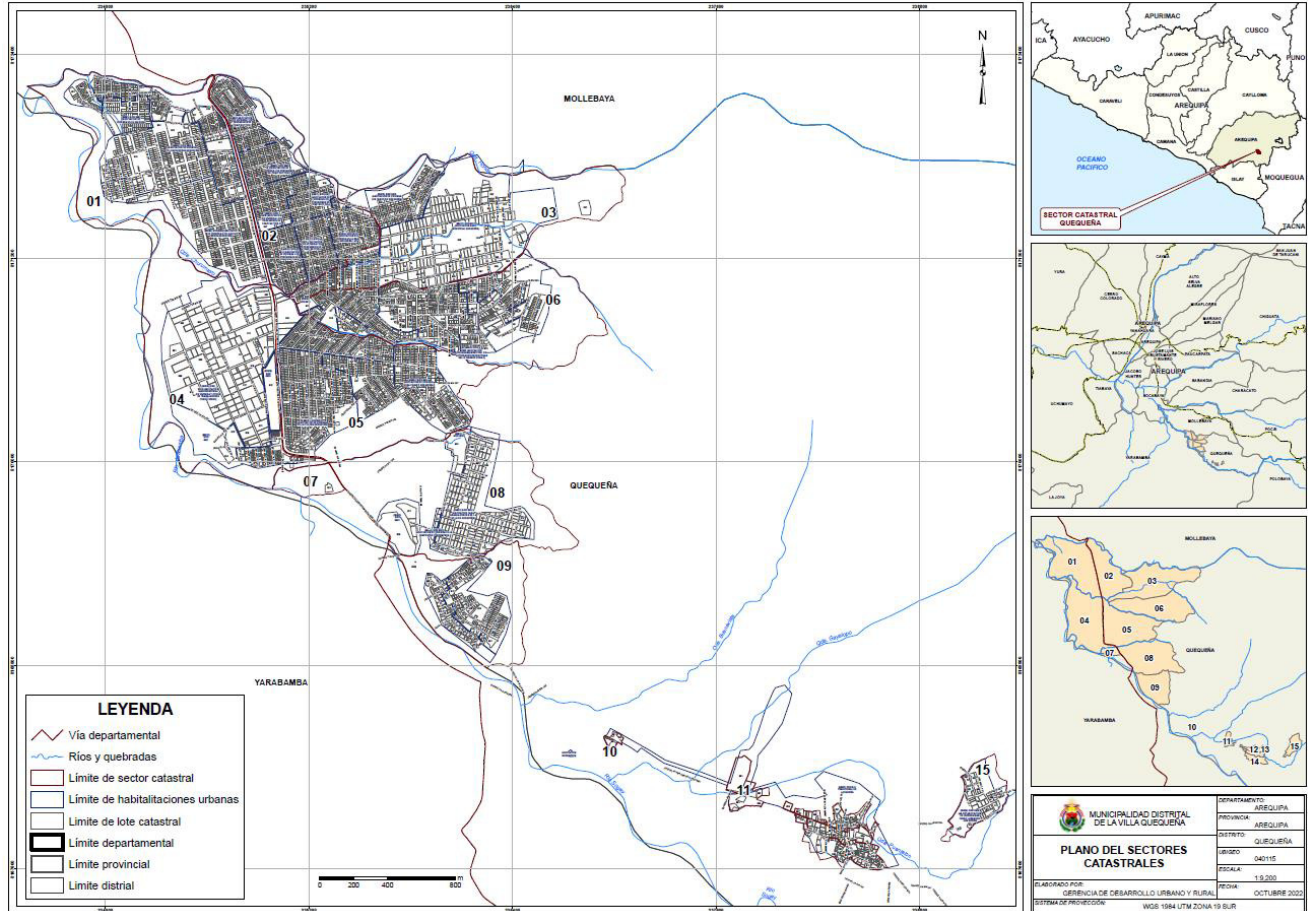
- Acuña, E. S. (2023). *Proceso metodológico para la incorporación de un polígono a la Base Grafica Registral – Caso Miraflores.* Repositorio: [repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13084/6838/INFORME%20DE%20SUFICIE%20-%20Starling%20Acuña%20Estrada.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13084/6838/INFORME%20DE%20SUFICIE%20-%20Starling%20Acuña%20Estrada.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Charaja, P. J. (2017). *El proceso de formalización de predios urbanos en el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI 2016.* Repositorio: [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/15214/Charaja\\_PJL.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/15214/Charaja_PJL.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Davila, M. A. (2017). *Levantamiento y actualización de predios rurales e integración en un Sistema de Información Geográfica en el Cantón Patate, provincia de Tungurahua en el República del Ecuador.* Repositorio: [https://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14074/1717/T016\\_44166738\\_T.pdf.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14074/1717/T016_44166738_T.pdf.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Flores, M. A. (2021). *Información del Catastro como herramienta para la prevención de riesgos de desastres en el Cercado Histórico del Callao.* Repositorio: [repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13084/4981/UNFV\\_Flores\\_Miranda\\_Aldo\\_Titulo\\_Profesional\\_2021.pdf?sequence=5&isAllowed=y](https://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13084/4981/UNFV_Flores_Miranda_Aldo_Titulo_Profesional_2021.pdf?sequence=5&isAllowed=y)
- SNCP (s.f.) *Manual de Levantamiento Catastral Urbano.*

Programa de Fortalecimiento del Régimen Municipal y Desarrollo Local en Honduras (2009). *Manual de Levantamiento Catastral*. No. 1, Series Procesos Técnicos de Catastro. Tegucigalpa, Honduras.

Yupari, Y. V. y Taype, H. U. (2014). *Sistema de Información Geográfica (SIG) aplicado al catastro urbano en el Sector de Mollepata, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho*. Repositorio:  
<https://apirepositorio.unh.edu.pe/server/api/core/bitstreams/e63ab895-7b02-4af1-86e6-e3a49884e656/content>

## VII. ANEXO

### Anexo A: Mapa de ubicación



- **Marco legal**

- **Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro**, tiene por finalidad, regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro en el país, estableciendo que dicho sistema se vincula con el Registro de Predios mediante la información catastral.

• **Decreto Legislativo N° 1365, Decreto Legislativo que establece disposiciones para el Desarrollo y Consolidación del Catastro Urbano Nacional**, en su artículo 5° señala que el COFOPRI ejecuta las acciones necesarias para la generación, modernización, consolidación, conservación y actualización de un Catastro Urbano Nacional; para lo cual promueve y establece mecanismos de intercambio de información proveniente del catastro urbano de las Municipalidades y de otras entidades públicas cuya información se requiera, implementando una plataforma informática interoperable única y sostenible para la administración de la información catastral.

• **Resolución Directoral N° 020-2020-COFOPRI/DE**, Resolución Directoral que aprueba el Plan de Catastro Urbano Utjawi del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, estableciéndose actividades operativas por cada Órgano y Unidad Orgánica, así como indicadores que permiten medir los logros y evaluar los resultados, en el marco de la normativa vigente emitida por el CEPLAN.

• **Resolución Directoral N° 044-2021-COFOPRI/DE, Resolución Directoral que aprueba el Plan de Catastro Urbano - Utjawi 2021**, del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, que comprende la intervención de doce (12) distritos de siete (07) departamentos, seleccionados en base a criterios de priorización, y se establece como finalidad de generar una base catastral integral como instrumento técnico para la eficiente gestión territorial, contribuyendo al desarrollo sostenible del país, con el objetivo de incrementar la cobertura del catastro urbano a nivel nacional, a través de la reducción de la brecha de catastro urbano nacional en los departamentos seleccionados.