



FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO

Título:

“VISACIÓN DE PLANOS CON FINES DE RECTIFICACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE PREDIOS URBANOS EN ATE VITARTE”

Línea de Investigación:

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

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

Autor:

Tirado Babilonia, Kenny

Asesor:

Zevallos León, Máximo

(ORCID: 0000-0002-7769-3680)

Jurados:

Osorio Rojas, Eberardo Antonio

Aparicio Llazaca, Roxana Clara

Valdivia Orihuela, Braulio Armando

Lima – Perú

2023

"VISACIÓN DE PLANOS CON FINES DE RECTIFICACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE PREDIOS URBANOS EN ATE VITARTE"

INFORME DE ORIGINALIDAD

22%

INDICE DE SIMILITUD

20%

FUENTES DE INTERNET

10%

PUBLICACIONES

4%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	3%
2	busquedas.elperuano.pe Fuente de Internet	1%
3	blog.pucp.edu.pe Fuente de Internet	1%
4	repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	RAYMONDI QUISPE WILLIAM PEDRO. "DIA para el Proyecto de Instalación de una Estación de Servicios con Gasocentro de GLP y GNV-IGA0020440", R.D. N° 446-2017-MEM/DGAAE, 2022 Publicación	1%
6	www.muniate.gob.pe Fuente de Internet	1%
7	cdn.www.gob.pe Fuente de Internet	

DEDICATORIA

*Dedicado a la memoria de mi Abuelita EDITH
ALIAGA ARAUJO, quien en vida fue el gran
soporte a lo largo de mi carrera profesional.*

AGRADECIMIENTO

Agradezco profundamente a mis Padres por todo el apoyo brindado en este camino que lo empezamos juntos y también lo terminamos juntos.

Mi agradecimiento a mis profesores que siempre estuvieron ahí apoyándonos en todo momento.

Mi gratitud a Juana Guerrero León por brindarme todo su apoyo en el logro de estos objetivos.

ÍNDICE

CARATULA.....	1
DEDICATORIA.....	2
AGRADECIMIENTO.....	3
ÍNDICE.....	4
ÍNDICE DE FIGURAS.....	5
ÍNDICE DE CUADROS.....	5
RESUMEN.....	6
ABSTRACT.....	7
I. INTRODUCCIÓN.....	8
1.1. TRAYECTORIA DEL AUTOR.....	9
1.2. DESCRIPCIÓN DE LA INSTITUCIÓN DONDE LABORO.....	14
1.3. ORGANIGRAMA DE LA INSTITUCIÓN.....	15
1.4. ÁREAS Y FUNCIONES DESEMPEÑADAS.....	16
II. DESCRIPCIÓN DE UNA ACTIVIDAD ESPECIFICA.....	22
III. APORTES MAS DESTACABLES A LA INSTITUCIÓN.....	40
IV. CCLUSIONES.....	41
V. RECOMENDACIONES.....	41
VI. REFERENCIAS.....	42
VII. ANEXOS.....	43

ÍNDICE DE FIGURAS

Fig. 1.....	15
Fig. 2.....	32
Fig. 3.....	33
Fig. 4.....	33
Fig. 5.....	34
Fig. 6.....	37
Fig. 7.....	37
Fig. 8.....	44
Fig. 9.....	44
Fig. 10.....	45
Fig. 11.....	45
Fig. 12.....	45

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1.....	31
Cuadro 2.....	36
Cuadro 3.....	39

RESUMEN

El presente informe de Suficiencia Profesional describe la experiencia obtenida desde el año 2011 hasta la fecha en la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad de Ate Vitarte, entre las diversas funciones desempeñadas, esta la evaluación de expedientes técnicos referentes a solicitudes de “Visación de Planos con Fines de Rectificación de Áreas, Linderos y Medidas Perimétricas” como parte de los Procedimientos TUPA (Texto Unico de Procedimientos Administrativos) de la Municipalidad de Ate Vitarte, cuyo objetivo es Identificar la inexactitud física de las características del predio ya sea su are, linderos o medidas perimétricas de acuerdo a la sustentación del propietario registral con relación a las características señaladas en su partida registral inscritas en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), de esta manera Permitir al propietario registral obtener los documentos técnico - legal aprobados por la Municipaidad (como la Visación de su Plano de Ubicación, Plano Perimetrico y su Memoria Descriptiva del predio con sus características físicas rectificadas y su Resolución que la aprueba) para que de esta manera el propietario poder presentar estos documentos ante la SUNARP como parte de los requisitos exigibles por dicha Entidad Publica, la misma que, desarrollado el análisis y el diagnostico tanto en campo como en gabinete con la ayuda de las herramientas de información geográfica se pudo determinar las inexactitudes físicas del predio que cumplen con las condiciones técnicas válidas para su rectificación con relación a su partida registral y posteriormente utilizar esta informacion real obtenida del predio para actualizar la base catastral del Distrito de Ate Vitarte.

Palabras Claves: Inexactitud física, Partida Registral, Rectificación, SUNARP

ABSTRACT

This Professional Sufficiency report describes the experience obtained from 2011 to date in the Sub-Management of Urban Planning and Cadastre of the Municipality of Ate Vitarte, among the various functions performed, is the evaluation of technical files referring to requests for "Approval of Plans for the Purposes of Rectifying Areas, Boundaries and Perimetric Measurements" as part of the TUPA Procedures (Unique Text of Administrative Procedures) of the Municipality of Ate Vitarte, whose objective is to identify the physical inaccuracy of the characteristics of the property, whether its are, boundaries or perimeter measures according to the support of the registered owner in relation to the characteristics indicated in his registry item registered in the National Superintendence of Public Registries (SUNARP), in this way Allow the registered owner to obtain the approved technical-legal documents by the Municipality (such as the approval of its Location Plan, Perimeter Plan and its Descriptive Memory of the property with its rectified physical characteristics and its Resolution that approves it) so that in this way the owner can present these documents before SUNARP as part of the requirements demanded by said Public Entity, the same one that, developed the analysis and diagnosis both in the field and in the office with the help of geographic information tools, it was possible to determine the physical inaccuracies of the property that meet the valid technical conditions for its rectification in relation to its registry item and later use this real information obtained from the property to update the cadastral base of the District of Ate Vitarte.

,
Keywords: Physical inaccuracy, Registry Item, Rectification, SUNARP

I. INTRODUCCION

Contexto del Informe

El presente informe de Suficiencia Profesional describe las actividades y funciones desempeñadas en la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad de Ate Vitarte desde el año 2011 hasta la fecha, en esa línea, dentro de las funciones desempeñadas esta la de evaluación de expedientes técnicos referentes a solicitudes de “Visación de Planos con Fines de Rectificación de Áreas, Linderos y Medidas Perimétricas” como parte de los Procedimientos TUPA (Texto Único de Procedimientos Administrativos) de la Municipalidad de Ate Vitarte.

Este procedimiento técnico lo solicitan los propietarios registrales de los Predios Urbanos, cuyas características físicas actuales difieren o discrepan de las características técnicas del predio ya sea el área, linderos o medidas perimétricas señaladas en su partida registral inscrita en la SUNARP, las cuales muchos propietarios registrales cuentan con esta problemática ya sea por falta de precisión técnica utilizada al momento de su inscripción en la SUNARP, o por delimitación o edificación del predio de manera diferente a lo inscrito en su partida registral, discrepancia generada por los mismos propietarios, las cuales de alguna u otra manera deben ser regularizadas en su partida registral sin afectar predios colindantes, y de esta manera los propietarios poder regularizar su propiedad en la SUNARP, para poder realizar distintas formalidades legales como técnicas del predio ya sea una venta formal del predio, regularizar la edificación a través de su declaratoria de fábrica, realizar su habilitación urbana entre otros, ante la SUNARP.

1.1 TRAYECTORIA DEL AUTOR

Estudios Superiores: Universidad Nacional Federico Villarreal

Facultad: Facultad de Ingeniería Geográfica, Ambiental y Ecoturismo

Grado Académico: Bachiller en Ingeniería Geográfica (año 2012)

Experiencia Laboral y Profesional

- **Institución :** MUNICIPALIDAD DE ATE
Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro
Cargo: Técnico en el Área de Catastro y Planificación Urbana
Tiempo: Desde el 09 de diciembre 2011 hasta la actualidad
- **Institución :** EMPRESA “R Y F TÉCNICOS INGENIEROS”
Cargo: Técnico Catastral para el Proyecto de Telecomunicaciones en el Distrito de San Juan de Lurigancho.
Tiempo: Desde el 01 de Mayo del 2011 hasta el 31 de setiembre Del 2011.
- **Institución :** MUNICIPALIDAD DE ATE VITARTE
Cargo: Practicas Pre – Profesionales en La Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro.
Tiempo: Desde el 03 de Marzo del 2010 hasta el 03 de Enero del 2011.
- **Institución :** MINISTERIO DEL AMBIENTE Y DEFENSA CIVIL
Cargo: Identificador de Viviendas Vulnerables en caso de Sismos en el Distrito de Magdalena, organizado por dicho ministerio.
Tiempo: (2010), septiembre.
- **Cargo:** Miembro de una Comisión de Investigación De La Universidad Nacional Federico Villarreal para el Diagnostico de los Potenciales y Problemáticas de una Comunidad Nativa, solicitada por la Municipalidad Distrital de San Luis de Pangoa en Satipo – Junín.

Tiempo: (2010), junio.

- **Institución :** MUNICIPALIDAD DE SAN JUAN DE MIRAFLORES
Cargo: Practicas Pre-Profesionales en la Gerencia de Desarrollo Urbano como apoyo en la Inspección, verificación y entrega de constancias de posesión, para la formalización de lotes para uso de vivienda.
Tiempo: 2009, octubre – enero 2010.
- **Institución :** MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA
Cargo: Coordinador en el área de Desarrollo Urbano y Obras Publicas en el Proyecto de “Rehabilitación de Pistas y Veredas del Distrito de San Borja. Realizando metrados, y planos de las partes afectadas con sus respectivas ubicaciones geográficas dentro del distrito en ocho sectores.
Tiempo: (2009), julio – septiembre.
- **Institución :** CIPREMID en la Universidad Federico Villarreal
Cargo: Promotor adjunto en el área de Topografía
Tiempo: (2009).
- **Institución :** MUNICIPALIDAD DE BREÑA
Cargo: Practicas Pre-Profesionales en el área de Catastro Urbano.
Tiempo: (2009), marzo – junio.
- **Institución :** MUNICIPALIDAD DE INDEPENDENCIA
Cargo: Practicas Pre-Profesionales en la en el Área Ambiental en el Proyecto de “Fortalecimiento de la Capacidad Laboral y Formalización de los Recicladores de los Residuos Sólidos” del Distrito de Independencia, Lima
Tiempo: (2008), durante 2 meses. Mayo – julio.

Perfil Profesional

- Conocimientos técnicos en manejo del Ordenamiento Territorial, en temas de Planificación Urbana y Rural, como el diagnóstico, evaluación y elaboración de informes técnicos para la elaboración de Esquemas de Ordenamiento Urbano, Planeamientos Integrales, Propuestas de Cambio de Zonificación, Desafectación de Usos de Suelo, Cambios de Uso y manejo de temas relacionados a habilitaciones urbanas.
- Conocimientos técnicos para la elaboración de informes técnicos en Municipalidades en temas relacionados a la planificación urbana y catastro requeridas por las diferentes Gerencias y Sub Gerencias.
- Conocimientos técnicos para el diagnóstico y evaluación de temas referidos a la visación de planos de trazado y lotización de asociaciones populares y asentamientos humanos para proyectos de Agua y Luz, así como conocimientos técnicos también para el otorgamiento de constancias de posesión para asociaciones populares y asentamientos humanos para la obtención de los servicios básicos.
- Conocimientos técnicos en manejo del catastro Distrital, como elaboración de informes técnicos relacionados al levantamiento Catastral de predios urbanos, así como elaboración de informes técnicos relacionados a temas de parámetros urbanísticos como constancias de posesión para fines administrativos, certificados de posesión para prescripción adquisitiva de dominio, **visacion de planos para fines de Rectificación de Áreas, Linderos y Medidas Perimétricas**, visación de planos para fines de prescripción adquisitiva de dominio, certificados de numeración, constancia de linderos y medidas perimétricas entre otros.
- Conocimientos técnicos relacionados a levantamientos catastrales de telecomunicaciones.
- Conocimientos técnicos en manejo de GPS y Estación total para levantamientos topográficos, así como conocimientos técnicos para la

elaboración de planos de lotización, de predios y planos temáticos para propuestas territoriales.

Capacitaciones, Cursos, Seminarios, Diplomados

- Asistente al “**Curso Especializado en Habilitaciones Urbanas**” con un total de 60 horas académicas desarrollado por el **Instituto de Saneamiento y Regularización de Predios – INDESA**, del día 14 de noviembre hasta el 12 de diciembre del 2020.
- Asistente al Taller Macro Regional Online “La Formalización Post Covid-2019” desarrollado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, el día viernes 24 de julio del 2020 de 8:30 am a 1:00 pm dirigido a los Gobiernos Locales de Ancash, Ica, Lima y Callao.
- Asistente al “Curso Taller de Actualización SNIP Identificación, Evaluación de Proyectos de Inversión Pública”, realizado en la Universidad Nacional de Ingeniería Facultad de Ingeniería Electrónica, del 03 de noviembre al 28 de noviembre del 2014 con una duración de de 80 horas académicas equivalentes a 04 créditos, organizado por el INCLEP (Instituto de Capacitación Laboral Empresarial Profesional).
- Asistente en el “VIII Curso Nacional de Ordenamiento Territorial – Territorios Sostenibles y Gestión del Riesgo frente al Cambio Climático”, realizado del 05 al 07 de agosto del 2014, en la ciudad de Piura con un total de 30 horas lectivas, realizado por el Ministerio del Ambiente y el Gobierno Regional de Piura.
- Asistente al “Evento de Capacitación en Actividades Catastrales” desarrollado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, dirigido a funcionarios y técnicos de la Municipalidad de Ate, realizado los días 16 y 17 de julio del 2014.

- Asistente a la “Charla Informativa Sobre Telecomunicaciones, Legalidad y Salud”, con 2 horas de duración desarrollado a nivel de Funcionarios de la Municipalidad de Ate.(12 de junio del 2014).
- Participante en el Seminario “**SANEAMIENTO CATASTRAL Y REGISTRAL**”, realizado los días 09, 10 y 11, de julio, con un total de 9 horas académicas, realizado por el SNCP (Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – Perú) y el Sindicato de Trabajadores de la Zona Registral N° IX – Sede Lima. (julio del 2012).
- Asistencia en la conferencia “Los Servicios de La Ingeniería Para La Conservación de Áreas Naturales Protegidas”, impartida por el Lic. Luís Alfaro Lozano Jefe del SERNANP. EL 24 DE SETIEMBRE DEL 2010.
- Asistente en el Seminario “Ingeniería de Riesgos para La Sostenibilidad Urbana”, organizado por el Centro de Investigación Para La Prevención y Mitigación de Desastres – CIPREMID, realizado los días 16 y 24 de octubre del 2008.
- Asistente en el ciclo de conferencias sobre la Realidad Nacional organizado por el Tercio Estudiantil y auspiciada por la Escuela Profesional de Ingeniería Geográfica, Ambiental Y Ecoturismo, realizado el 15 de junio del 2007.

1.2 DESCRIPCION DE LA EMPRESA / INSTITUCION DONDE LABORO

- **RAZON SOCIAL** : MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE
VITARTE



- **UBICACION** : Carretera Central km. 7.5 (Av. Nicolas Ayllon N° 5818), en el Distrito de Ate Vitarte, Provincia de Lima Metropolitana y Departamento de Lima.
- **RUC** : 20131378620
- **VISION** : Gobierno local representativo que promueve el desarrollo integral del distrito para mejorar la calidad de vida de los vecinos brindando servicios de calidad.
- **ALCALDE** : Dr. FRANCO VIDAL MORALES

1.3 ORGANIGRAMA DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE VITARTE

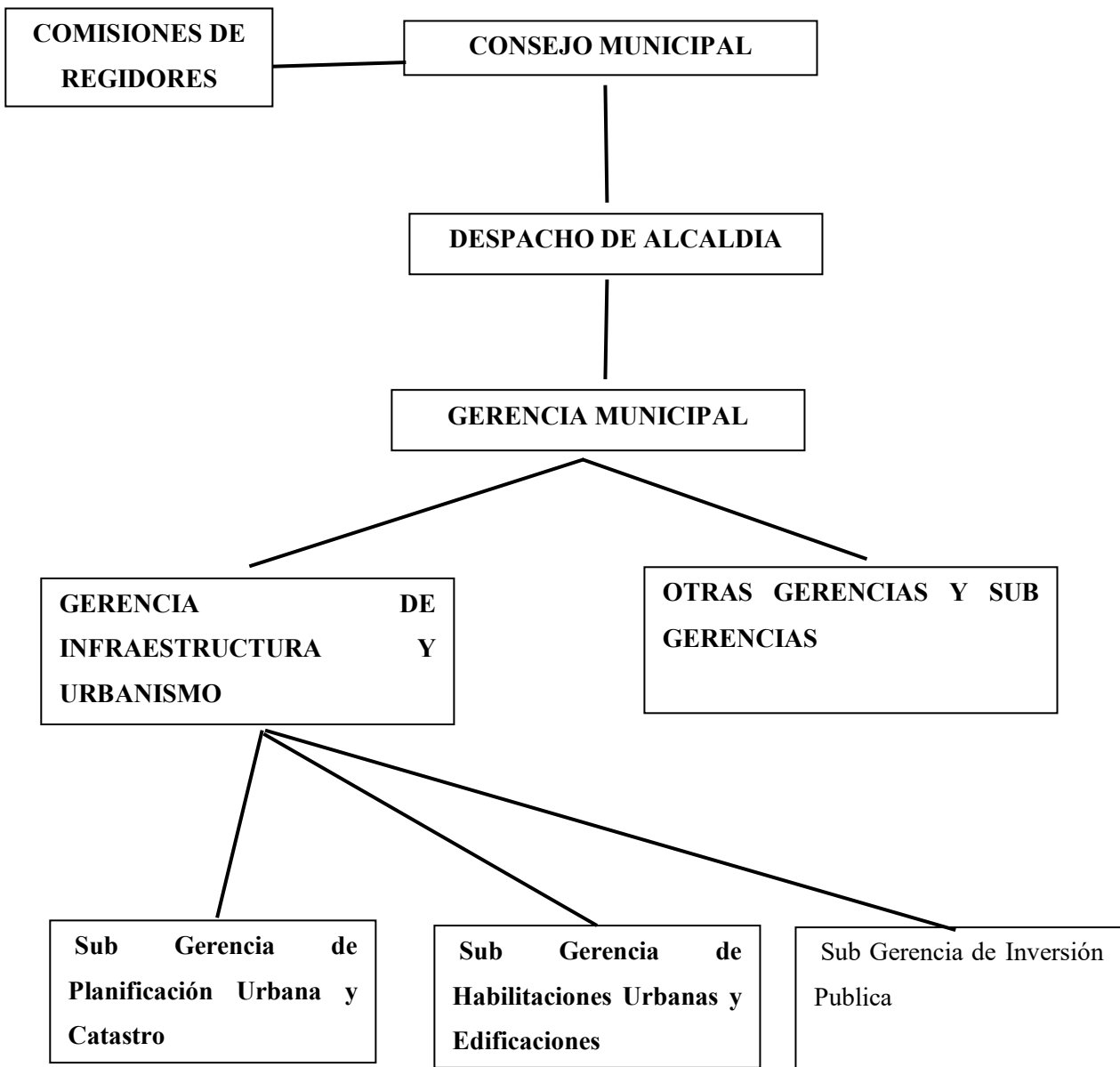


Fig.1 Organigrama de la Municipalidad de Ate Vitarte

1.4 AREAS Y FUNCIONES DESEMPEÑADAS

- Desde el 09 de Diciembre del 2011 hasta la actualidad me vengo desempeñando en la Municipalidad Distrital de Ate Vitarte como técnico en la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro que pertenece a la GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y URBANISMO.
- Dentro de la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro me vine desempeñando como técnico tanto en el Área de Catastro, así como en el Área de Planificación Urbana.

AREA DE CATASTRO del 9 de Diciembre del 2011 hasta junio del 2014

Funciones

- Elaboración de informes técnicos referidos a temas catastrales en el distrito de Ate Vitarte requeridos por las demás Gerencias y Sub Gerencias las cuales eran solicitadas mediante Memorandum.
- Elaboración de informes técnicos referidos a temas catastrales en el distrito de Ate Vitarte requeridos por otras Instituciones externas y personas particulares naturales o jurídicas las cuales eran solicitadas mediante oficios o cartas.
- Atender y resolver expedientes sobre solicitudes de “CERTIFICAOS DE POSESION PARA FINES JUDICIALES O NOTARIALES” según tramite TUPA (Texto Unico de Procedimientos Administrativos) de la Municipalidad de Ate, las cuales se declaraban procedentes mediante un certificado o se declaraban improcedentes mediante una resolución.
- Atender y resolver expedientes sobre solicitudes de “VISACION DE PLANOS Y MEMORIA DESCRIPTIVA PARA FINES JUDICIALES O NOTARIALES” según tramite TUPA (Texto Unico de Procedimientos Administrativos) de la Municipalidad de Ate, las cuales se declaraban procedentes mediante una resolución y el visado de los planos o se declaraban improcedentes mediante una resolución.

- Atender y resolver expedientes sobre solicitudes de “CONSTANCIAS DE POSESION PARA FINES ADMINISTRATIVOS” según tramite TUPA (Texto Unico de Procedimientos Administrativos) de la Municipalidad de Ate, las cuales se declaraban procedentes mediante una constancia o se declaraban improcedentes mediante una resolución.
- Realización de inspecciones técnicas oculares solicitadas por las diferentes Gerencias y Sub Gerencias.

AREA DE PLANIFICACION URBANA desde junio del 2014 hasta Agosto del 2018

Funciones

- Elaboración de informes técnicos referidos a temas sobre la planificación urbana en el distrito de Ate Vitarte requeridos por las demás Gerencias y Sub Gerencias las cuales eran solicitadas mediante Memorandum.
- Elaboración de informes técnicos referidos a temas sobre la planificación urbana en el distrito de Ate Vitarte requeridos por otras Instituciones externas y personas particulares naturales o jurídicas las cuales eran solicitadas mediante oficios o cartas.
- Atender y resolver expedientes sobre solicitudes de “VISACION DE PLANOS DE TRAZADO Y LOTIZACION DE ASOCIACIONES POPULARES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS PARA LA SOLICITUD DE LOS SERVICIOS BASICOS DE AGUA Y LUZ ANTE LAS EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVICIOS SEDAPAL Y LUZ DEL SUR” conforme a lo establecido en la Ordenanza Municipale N° 032-2003-MDA aprobada por la Municipalidad de Ate Vitarte, las cuales se declaraban procedentes mediante una resolución y el visado de los planos o se declaraban improcedentes mediante una resolución.
- Atender y resolver expedientes sobre solicitudes de “RECONOCIMIENTO DE PLANOS DE TRAZADO Y LOTIZACION

DE ASOCIACIONES POPULARES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS PARA LA SOLICITUD DE LOS SERVICIOS BASICOS DE AGUA Y LUZ ANTE LAS EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVICIOS SEDAPAL Y LUZ DEL SUR” conforme a lo establecido en las Ordenanza Municipale N° 341-2014-MDA y sus modificatorias las Ordenanzas N° 375-2015-MDA y N° 417-2016-MDA aprobadas por la Municipalidad de Ate Vitarte, las cuales se declaraban procedentes mediante una resolución y el visado de los planos o se declaraban improcedentes mediante una resolución.

- Atender y resolver expedientes sobre solicitudes de “CONSTANCIAS DE POSESION DE ASOCIACIONES POPULARES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS PARA LA SOLICITUD DE LOS SERVICIOS BASICOS DE AGUA Y LUZ ANTE LAS EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVICIOS SEDAPAL Y LUZ DEL SUR” conforme a lo establecido en las Ordenanza Municipale N° 341-2014-MDA y sus modificatorias las Ordenanzas N° 375-2015-MDA y N° 417-2016-MDA aprobadas por la Municipalidad de Ate Vitarte, las cuales se declaraban procedentes mediante una constancia o se declaraban improcedentes mediante una resolución.
- Elaboración de informes técnicos y emisión de opinión técnica favorable o desfavorable sobre solicitudes de “CAMBIOS ESPECIFICOS DE ZONIFICACION” requeridas por la Municipalidad Metropolitana de Lima conforme a lo establecido en las Ordenanzas Municipales N° 1617-MML y Ordenanza N° 1911-MML aprobadas por la Municipalidad Metropolitana de Lima, las cuales dichos informes técnicos con opiniones técnicas favorables o desfavorables son remitidas a la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Acuerdo de Consejo aprobada por la Municipalidad de Ate Vitarte.
- Elaboración de informes técnicos y emisión de opinión técnica favorable o desfavorable sobre solicitudes de “DESAFECTACION DE USO Y CAMBIOS DE USO” requeridas por la Municipalidad Metropolitana de Lima conforme a lo establecido en las Ordenanzas Municipales N° 296-MML y su modificatoria la Ordenanza N° 786-MML aprobadas por la

Municipalidad Metropolitana de Lima, las cuales dichos informes técnicos con opiniones técnicas favorables o desfavorables son remitidas a la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Acuerdo de Consejo aprobada por la Municipalidad de Ate Vitarte.

AREA DE PLANIFICACION URBANA Y CATASTRO desde Agosto del 2018 hasta la actualidad

Cabe precisar que desde Agosto del 2018 hasta la actualidad en la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro algunos técnicos como mi persona venimos desarrollando actividades simultáneas de manera paralela tanto temas del Área de Planificación Urbana como del Área de Catastro como las señaladas a continuación

Funciones

- Elaboración de informes técnicos referidos a temas sobre la planificación urbana en el distrito de Ate Vitarte requeridos por las demás Gerencias y Sub Gerencias las cuales eran solicitadas mediante Memorandum.
- Elaboración de informes técnicos referidos a temas sobre la planificación urbana en el distrito de Ate Vitarte requeridos por otras Instituciones externas y personas particulares naturales o jurídicas las cuales eran solicitadas mediante oficios o cartas.
- Elaboración de informes técnicos referidos a temas catastrales en el distrito de Ate Vitarte requeridos por las demás Gerencias y Sub Gerencias las cuales eran solicitadas mediante Memorandum.
- Elaboración de informes técnicos referidos a temas catastrales en el distrito de Ate Vitarte requeridos por otras Instituciones externas y personas particulares naturales o jurídicas las cuales eran solicitadas mediante oficios o cartas.

- Atender y resolver expedientes sobre solicitudes de “RECONOCIMIENTO DE PLANOS DE TRAZADO Y LOTIZACION DE ASOCIACIONES POPULARES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS PARA LA SOLICITUD DE LOS SERVICIOS BASICOS DE AGUA Y LUZ ANTE LAS EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVICIOS SEDAPAL Y LUZ DEL SUR” conforme a lo establecido en las Ordenanza Municipal N° 482-2018-MDA aprobadas por la Municipalidad de Ate Vitarte, las cuales se declaraban procedentes mediante una resolución y el visado de los planos o se declaraban improcedentes mediante una resolución.
- Atender y resolver expedientes sobre solicitudes de “CONSTANCIAS DE POSESION DE ASOCIACIONES POPULARES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS PARA LA SOLICITUD DE LOS SERVICIOS BASICOS DE AGUA Y LUZ ANTE LAS EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVICIOS SEDAPAL Y LUZ DEL SUR” conforme a lo establecido en las Ordenanza Municipal N° 482-2018-MDA aprobadas por la Municipalidad de Ate Vitarte, las cuales se declaraban procedentes mediante una constancia o se declaraban improcedentes mediante una resolución.
- Elaboración de informes técnicos y emisión de opinión técnica favorable o desfavorable sobre solicitudes de “DESAFECTACION DE USO Y CAMBIOS DE USO” conforme a lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 2347-MML aprobada por la Municipalidad Metropolitana de Lima, las cuales dichos informes técnicos con opiniones técnicas favorables son remitidas a la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Acuerdo de Consejo aprobada por la Municipalidad de Ate Vitarte y las solicitudes con informes técnicos con opiniones técnicas desfavorables son declaradas improcedentes mediante resolución de Sub Gerencia.
- Atender y resolver expedientes sobre solicitudes de “VISACION DE PLANOS Y MEMORIA DESCRIPTIVA PARA TRAMITE JUDICIAL O NOTARIAL DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO”

según tramite TUPA (Texto Unico de Procedimientos Administrativos) de la Municipalidad de Ate, las cuales se declaraban procedentes mediante una resolución y el visado de los planos o se declaraban improcedentes mediante una resolución.

- Atender y resolver expedientes sobre solicitudes de “VISACION DE PLANOS Y MEMORIA DESCRIPTIVA PARA TRAMITE JUDICIAL O NOTARIAL DE TITULO SUPLETORIO” según tramite TUPA (Texto Unico de Procedimientos Administrativos) de la Municipalidad de Ate, las cuales se declaraban procedentes mediante una resolución y el visado de los planos o se declaraban improcedentes mediante una resolución.
- Atender y resolver expedientes sobre solicitudes de **“VISACION DE PLANOS Y MEMORIA DESCRIPTIVA PARA TRAMITE DE RECTIFICACION DE AREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS”** según tramite TUPA (Texto Unico de Procedimientos Administrativos) de la Municipalidad de Ate, las cuales se declaraban procedentes mediante una resolución y el visado de los planos o se declaraban improcedentes mediante una resolución.
- Atender y resolver expedientes sobre solicitudes de “CONSTANCIAS DE LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS” según tramite TUPA (Texto Unico de Procedimientos Administrativos) de la Municipalidad de Ate, las cuales se declaraban procedentes mediante una constancia o se declaraban improcedentes mediante una resolución.

II. DESCRIPCION DE UNA ACTIVIDAD ESPECIFICA

ACTIVIDAD DESARROLLADA

Atender y resolver expedientes técnicos sobre solicitudes de **“VISACION DE PLANOS Y MEMORIA DESCRIPTIVA PARA TRAMITE DE RECTIFICACION DE AREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS”** según tramite TUPA (Texto Único de Procedimientos Administrativos) de la Municipalidad de Ate, las cuales se declaran procedentes mediante una resolución y el visado de los planos o se declaran improcedentes mediante una resolución.

Justificación del Procedimiento Administrativo, alcances y beneficiarios

Este procedimiento técnico lo solicitan los propietarios registrales de los Predios Urbanos, cuyas características físicas actuales difieren o discrepan de las características técnicas del predio ya sea el área, linderos o medidas perimétricas señaladas en su partida registral inscrita en la SUNARP, las cuales muchos propietarios registrales cuentan con esta problemática ya sea por falta de precisión técnica utilizada al momento de su inscripción en la SUNARP, o por delimitación o edificación del predio de manera diferente a lo inscrito en su partida registral, discrepancia generada por los mismos propietarios, las cuales de alguna u otra manera deben ser regularizadas en su partida registral sin afectar predios colindantes, y de esta manera los propietarios poder regularizar su propiedad en la SUNARP, para poder realizar distintas formalidades legales como técnicas del predio ya sea una venta formal del predio, regularizar la edificación a través de su declaratoria de fábrica, realizar su habilitación urbana entre otros, ante la SUNARP.

Beneficiarios

Los solicitantes solo pueden ser los propietarios registrales de los predios urbanos inscritos en la SUNARP, los cuales deben ser los propietarios de la totalidad del predio.

Antecedentes del Procedimiento Administrativo

- Que, según el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Municipalidad de Ate Vitarte aprobada en el año 2010, se establecía el Procedimiento Administrativo denominado como **“VISACION DE PLANOS PARA RECTIFICACION DE AREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS”**.
- Que, según el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Municipalidad de Ate Vitarte aprobada en el año 2016 mediante Ordenanza N° 403-MDA de fecha 26-05-2023, se excluye del TUPA el Procedimiento Administrativo denominado como **“VISACION DE PLANOS PARA RECTIFICACION DE AREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS”**.
- No Obstante, por la necesidad de muchos propietarios registrales de requerir los planos visados con su respectiva resolución aprobada por la Municipalidad para poder regularizar su propiedad ante la SUNARP, la Comuna opta por incluir nuevamente el Procedimiento Administrativo en el TUPA de la Municipalidad, mediante Decreto de Alcaldía N°037-2018/MDA, de fecha 29-10-2018, bajo la denominación de **“VISACION DE PLANOS Y MEMORIA DESCRIPTIVA PARA TRAMITE DE RECTIFICACION DE AREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS”**.
- Que, en la actualidad el Procedimiento Administrativo denominado como **“VISACION DE PLANOS Y MEMORIA DESCRIPTIVA PARA TRAMITE DE RECTIFICACION DE AREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS”**, se encuentra establecido en el TUPA vigente de la Municipalidad de Ate Vitarte aprobada mediante Ordenanza N° 487-MDA de fecha 12-09-2019.

Requisitos según el TUPA vigente de la Municipalidad de Ate Vitarte

- ✓ Solicitud simple dirigida al Alcalde
- ✓ Plano de Ubicación (03 juegos firmado por Ingeniero Civil o Arquitecto)
- ✓ Plano Perimétrico (03 juegos firmado por Ingeniero Civil o Arquitecto)

- ✓ Memoria Descriptiva (03 juegos firmado por Ingeniero Civil o Arquitecto)
- ✓ Pago por Derecho de Tramite de S/ 52.10

Modalidad de Rectificación de Áreas, Linderos y Medidas Perimétricas

- **Por inexactitud Física:** Cuando existe diferencia entre lo físico y lo inscrito en la partida registral del predio, siempre y cuando el área física levantada sea menor que el área inscrita en la SUNARP.
- **Por Error de Cálculo:** Cuando la rectificación solo se refiere al área del predio, mas no las demás características, ya que los linderos y las medidas perimétricas son las mismas entre lo físico y lo inscrito en la partida registral, es decir, solo hubo un error de cálculo del área al momento de su inscripción registral.
- **Por Mutuo Acuerdo:** Cuando la diferencia del área, linderos o medidas perimétricas del predio con relación a lo inscrito en su partida registral se debe a superposición física con predios de propietarios colindantes, las cuales deben de llegar a un acuerdo entre propietarios y en base a una minuta notarial definir sus áreas ya sea como una venta o como una compra y de esta manera adjuntarla a su expediente técnico para sustentar la rectificación del área.
- **Por reducción de área por voluntad propia:** Cuando la el propietario registral por voluntad propia decide ceder parte de su área por distintos motivos, rectificando el área solo a lo definido por el mismo propietario.

Marco Normativo

- Artículo 13° de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662 la “Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones”.
- Resolución N° 324-2007-SUNARP-TR-T de fecha 19-12-2007: “[La Rectificación de las características físicas de un predio es un instrumento para eliminar una inexactitud registral, pues el predio \(cuyas características físicas no han variado y por tanto no ha crecido, o se ha modificado o reducido\) aparece descrita erróneamente en el Registro](#)”.

- Resolución N° 024-2016-SUNARP-TR-T de fecha 14-01-2016: “En la Rectificación de las características físicas de un predio no se incorpora nueva superficie al predio inscrito. Dicho proceso solo busca eliminar una inexactitud registral, expresando en su verdadera dimensión ya existente”.
- Artículo 505° del Código Procesal Civil aprobado por decreto Legislativo N° 768, Norma aplicable de manera supletoria de acuerdo a la naturaleza del trámite administrativo.
- Resolución N° 0290-2011/CEB-INDECOPI, tomada como referencia en el TUPA aprobado con Ord. N° 403-MDA, con respecto a la evaluación del procedimiento y las competencias municipales.
- Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General y D.L. N° 1272 - que modifica la Ley 27444.
- Decreto de Alcaldía N°037-2018/MDA, de fecha 29-10-2018, aprobado por la Municipalidad de Ate, que aprueba la Precisión de la denominación del Procedimiento Administrativo N° 4. Referente a (La Visación de Planos y Memoria Descriptiva para Trámite Rectificación de Área o Linderos).

Conceptos Básicos

- **Rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas**

La Rectificación de las características físicas de un predio es un instrumento para eliminar una inexactitud registral, pues el predio (cuyas características físicas no han variado y por tanto no ha crecido, o se ha modificado o reducido) aparece descrita erróneamente en el Registro.

En la Rectificación de las características físicas de un predio no se incorpora nueva superficie al predio inscrito. Dicho proceso solo busca eliminar una inexactitud registral, expresando en su verdadera dimensión ya existente.

- **Partida Registral**

Es el documento donde se encuentran inscritas las características de un predio que se encuentran registrados en la SUNARP. **Partida Registral**

- **Base Catastral**

Es la información grafica de los predios de una zona determinada generada producto de un levantamiento catastral o por actualización continua de la información, dicha información se encuentra georreferenciada en sistema de coordenadas UTM.

OBJETIVOS

1. Identificar la inexactitud física de las características del predio ya sea su are, linderos o medidas perimétricas de acuerdo a la sustentación del propietario registral con relación a las características señaladas en su partida registral inscritas en la SUNARP.
2. Permitir al propietario registral obtener los documentos técnico - legal aprobados por la Municipaidad (como la Visacion de su Plano de Ubicación, Plano Perimétrico y su Memoria Descriptiva del predio con sus características físicas rectificadas y su Resolución que la aprueba) para que de esta manera el propietario poder presentar estos documentos ante la SUNARP, como parte de los requisitos exigibles por dicha institución.
3. Recopilar la información técnica obtenida de la evaluación del predio y actualizar de manera continua la Base Catastral del Distrito, de esta manera tener una información real de las características físicas de los predios.

METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN

La metodología utilizada es de carácter descriptivo que comprende de varias etapas

Herramientas técnicas utilizadas

➤ En Gabinete

- Computadoras, sistema Office.
- Programas de información geográfica como el Google Earth Pro, en algunos casos imágenes restituídas tomadas por DRON
- Programas como el AUTOCAD versión 2014, para la visualización de planos y bases graficas de distintos aspectos del Distrito como parte del análisis..
- Visor GIS GEOLLAQTA de COFOPRI en caso de predios saneados por COFOPRI.

➤ En Campo

- Para mediciones físicas, una wincha de 100 mt, wincha de mano de 5.00 mt.
- Medidor lazer.
- Si hay disponibilidad de equipo se utiliza una estación total para el replanteo de puntos.
- Camioneta para el desplazamiento.

Etapas de la Evaluación

1. Evaluación preliminar del expediente técnico presentado (revisión de documentos)

- Se verifica que el solicitante haya cumplido con presentar los requisitos exigidos por el TUPA.
- Adicionalmente se verifica que el solicitante haya presentado la partida registral del predio y el certificado de búsqueda catastral del predio emitido por la SUNARP.
- Un detalle importante en esta etapa es verificar que el solicitante sea el propietario registral de la totalidad del predio, de lo contrario no cumpliría con dicha condición.

2. Determinación de la Modalidad de Rectificación

- De acuerdo a pedido sustentado por el propietario registral en el expediente técnico, se determina el tipo de rectificación a evaluar, en base a lo analizado en los planos y la memoria descriptiva adjuntos, copia de la partida registral y el certificado de búsqueda catastral del predio.
- Una vez determinado el tipo de modalidad de la rectificación, se analiza si la propuesta técnica presentada por el propietario registral cumple con las condiciones técnicas necesarias para su aplicación.

3. Análisis de los parámetros técnicos de la documentación técnica presentada por el propietario registral

- Se verifica que los planos de ubicación, plano perimétrico y la memoria descriptiva presentada cumplan con los parámetros técnicos de diseño para su validación.
- Se verifica que las coordenadas UTM del terreno extraídas del cuadro técnico de coordenadas del plano perimétrico y la memoria descriptiva, generen una poligonal resultante que coincida con la forma, medidas perimétricas y cantidad de vértices del terreno de acuerdo a lo graficado en los planos,
- Además, se verifica que las coordenadas UTM señaladas en los planos presentados no se encuentren desfasadas.
- SE TOMA EN CUENTA BIEN LOS DETALLES TECNICOS DE LOS PLANOS Y LA MEMORIA DESCRIPTIVA, YA QUE AL FINAL SON ESTOS DOCUMENTOS TECNICOS QUE SE VIZARAN Y SE APROBARAN.

4. Diagnóstico de la situación actual del predio con relación a la información grafica disponible del Distrito

- Con ayuda de sus coordenadas obtenidas de sus planos se determina la ubicación del predio y sus condiciones actuales, con relación a su zonificación a si se encuentra saneado por COFOPRI, si cuenta con habilitación urbana, si se encuentra afecto a vías de carácter metropolitano o local, si se encuentra afecto a zonas arqueológicas, faja marginal del rio rimac, áreas verdes u otras áreas intangibles.
- De esta manera determinar de acuerdo a su ubicación si el predio respeta los parámetros permitidos y establecidos en en los planes de desarrollo urbano del distrito.

5. Verificación en en campo de las características físicas del predio

- Con ayuda de las herramientas técnicas se verifican las medidas perimétricas del predio comparándolas con las graficadas en sus planos presentados y también se evalúa la zona colindante, el ancho de las vías entre otras características físicas, para determinar su influencia o su afectación vial de ser el caso.

6. Determinación de la factibilidad de declarar procedente la Rectificación del área y su posterior visación

- Del diagnóstico realizado se determina las condiciones y parámetros que deben cumplir los planos y la memoria para su diseño y acondicionamiento como por ejemplo en el caso que el predio este afectado por vías, dicha afectación debe estar graficada en los planos y señalados en la memoria, y si hubieran otras observaciones se le notifica al propietario registral para que las corrija y definir los planos a visar con las rectificaciones del área determinadas.

7. RESULTADOS (Aprobación de los planos y memoria descriptiva del predio)

- Definido los planos y la memoria descriptiva se elabora el informe técnico final que sustenta la rectificación del área.
- Se establece el número de plano a aprobarse que tendrá el plano perimétrico y se ponen los sellos de visación en el plano de ubicación, plano perimétrico y su memoria descriptiva.
- Finalmente se emite la Resolución de Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro que le da la validez jurídica a los planos visados y su respectiva memoria descriptiva.
- El propietario recibe la resolución, el plano de ubicación, plano perimétrico y su memoria descriptiva visados por la Municipalidad que son requisitos exigidos por la SUNARP para iniciar su proceso de rectificación de su partida registral.

8. Actualización de la base del Catastro del Distrito

- La información gráfica obtenida se actualiza de manera continua en la base del Catastro para tener una información mas precisa de la realidad del distrito.

EXPEDIENTE TECNICO EVALUADO

REFERENCIA : Expediente N° 31055-2021
FECHA DE INGRESO : Ate, 25 de Junio del 2021
SOLICITANTE : SAVAR AGENTES DE ADUANA S.A.

SOLICITUD PRESENTADA

- Que, mediante el Expediente N°31055-2021 de fecha 25-06-2021, La Empresa **SAVAR AGENTES DE ADUANA S.A.** Representado por su Presidente el Sr. **DAVID KUOMAN SAAVEDRA**, solicita la **Visación de Planos y Memoria Descriptiva Para Tramite de Rectificación de Áreas, Linderos y Medidas Perimétricas**, correspondiente al terreno de 41063.706 m² denominado lote 119A y 119B de la Lotización del Fundo La Estrella Frente a la Av. Carretera Central, Distrito de Ate, Provincia y Departamento de Lima.

PROCESO DE EVALUACION

1. Evaluación preliminar del expediente técnico presentado (revisión de documentos)

El solicitante presenta todos los requisitos requeridos por el TUPA de la Municipalidad

- ✓ Solicitud simple dirigida al Alcalde
- ✓ Plano de Ubicación (03 juegos firmado por Ingeniero Civil o Arquitecto)
- ✓ Plano Perimétrico (03 juegos firmado por Ingeniero Civil o Arquitecto)
- ✓ Memoria Descriptiva (03 juegos firmado por Ingeniero Civil o Arquitecto)
- ✓ Pago por Derecho de Tramite de S/ 52.10.
- ✓ Partida registral del predio
- ✓ Certificado de búsqueda catastral del área a rectificar
- ✓ Vigencia de Poder de la Empresa

2. Determinación de la Modalidad de Rectificación

- De acuerdo a pedido sustentado por el propietario registral en el expediente técnico, señala que el tipo de Rectificación es por la **MODALIDAD DE INEXACTITUD FISICA**, ya que existe diferencia entre las características del predio inscritas en su partida registral con las levantadas en campo de acuerdo a la siguiente descripción:

SEGÚN PARTIDA REGISTRAL N° 11661396	SEGÚN LEVANTAMIENTO FISICO
Área: 42065.000 m2	Área: 41063.706.00 m2

SEGÚN PARTIDA REGISTRAL N° 11661396	SEGÚN LEVANTAMIENTO FISICO
Medidas perimétricas	Medidas Perimétricas
Por el lado del Frente: 220.00 ml. Por el lado Derecho: 19.50 ml, 2.50 ml, 89.00 ml	Por el lado del Frente: 213.03 ml. Por la Derecha: 14.51 ml, 0.59 ml, 80.31 ml

Cuadro 1. Cuadro comparativo de datos a rectificar

- Los demás lados si coinciden entre lo físico y lo inscrito en su partida registral.
- Bajo estos detalles técnicos y de acuerdo a lo señalado en su Certificado de Búsqueda Catastral presentado se indica que no existe superposición con perímetros y partidas registrales de otros propietarios, determinándose que se puede seguir con la evaluación preliminar de la propuesta.

3. Análisis de los parámetros técnicos de la documentación técnica presentada por el propietario registral

- Que, revisado el plano de ubicación, plano perimétrico y la memoria descriptiva adjunta por el solicitante en su expediente técnico, se determino que existían algunas observaciones de carácter técnico como las siguientes:
 - ✓ En el plano de ubicación y en el plano perimétrico deben señalar la sección vial de las vías colindantes de acuerdo a la dimensión física existente.
 - ✓ En los planos falta detallar los datos de los predios colindantes, señalar el antecedente registral del predio y graficar el cuadro comparativo de los datos que se pretende rectificar, todas estas observaciones fueron notificadas al solicitante para su subsanación correspondiente.
- Que, verificado las coordenadas UTM del terreno en mención extraídos del cuadro técnico del plano perimétrico y memoria descriptiva adjuntos al expediente técnico, se

pudo determinar que dichas coordenadas generan una poligonal que SI concuerda con la forma, y medidas perimétricas del terreno graficados en el plano perimétrico.

- Además, estas mismas coordenadas generan una poligonal que también coincide con la ubicación tolerable del terreno, respecto de la base catastral del Distrito de Ate, por lo que las coordenadas NO se encuentran desfasadas.



Fig.2 Ubicación de la Poligonal resultante del Predio

Fuente: Mosaico de la Base Catastral del Distrito de Ate en Sistema WGS 84
(levantamiento Catastral del año 2014)

4. Diagnóstico de la situación actual del predio con relación a la información gráfica disponible del Distrito

De la Ubicación

- Que, el terreno de 41063.706 denominado lote 119A y 119B de la Lotización del Fundo La Estrella, se encuentra ubicado con frente a la Av. Carretera Central (Av. Nicolás Ayllón) y colindante a la Av. La Esperanza por el lado izquierdo situado en la Zona 4 del Distrito de Ate, Provincia y Departamento de Lima.



Fig.3 Ubicación de la Poligonal resultante del Predio

Fuente: Mosaico de la Base Catastral del Distrito de Ate en Sistema WGS 84
(levantamiento Catastral del año 2014)

De la Zonificación

- Que, verificado el **Mosaico del Plano de Zonificación del Distrito de Ate**, aprobado mediante Ord. 1099-MML de fecha 12-12-2007 por la Municipalidad Metropolitana de Lima en sistema de coordenadas UTMWGS 84, **se determinó que el terreno en su totalidad está calificado como zonificación de I2 – INDUSTRIA LIVIANA.**

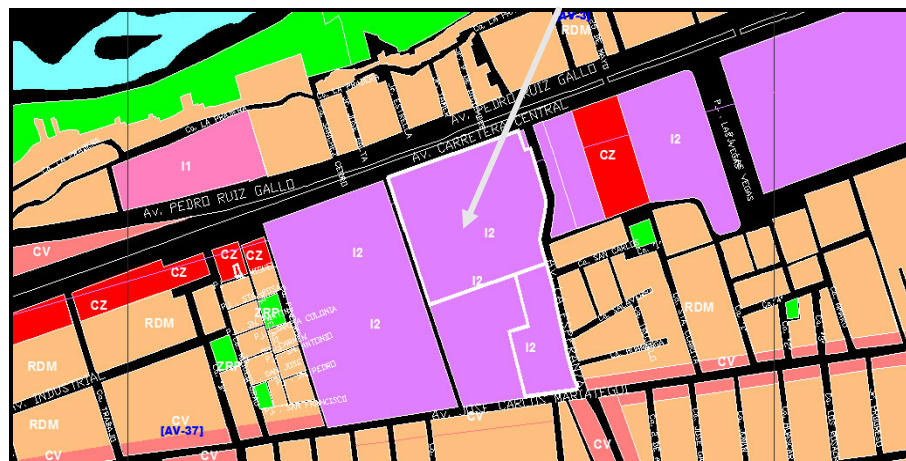


Fig.4 Zonificación del Predio

Fuente: Mosaico del Plano de Zonificación de Ate Según Ord. 1099-MML 84

De la Información Satelital

- Que, verificado **las Imágenes Satelitales del GOOGLE EARTH PRO**, se pudo determinar que las coordenadas UTM del predio coinciden con su ubicación y que calza en el ámbito de su delimitación.



Fig.5 Zonificación del Predio

Fuente: GOOGLE EARTH PRO

De la Habilitación Urbana

- Que, verificado **el Mosaico de Habilitaciones Urbanas del Distrito de Ate**, se pudo determinar que terreno en mención NO cuenta con Habilitación Urbana.

Del Sistema Vial Metropolitano

- Que, verificado el Mosaico del Plano del Sistema Vial Metropolitano aprobado por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante la Ord. N°341-MML y sus modificatorias de fecha 06-12-2001, se determinó que el terreno en mención si se encuentra afecto hacia la Carretera Central (vía arterial de carácter metropolitano que tiene un ancho normativo de 45.00 mt) la cual se encuentra graficada de manera referencial en el plano de ubicación, plano perimétrico y señalada en la memoria descriptiva, NO OBSRTANTE, dicha afectación vial se definirá y se regularizará en su proceso de habilitación urbana. ASI MISMO, se encuentra también afecto hacia la Av. La Esperanza (vía colectora de carácter metropolitano que tiene un ancho normativo de 20.00 mt en ese tramo) la cual también se encuentra graficada de manera referencial en el plano de ubicación, plano perimétrico y señalada en la memoria descriptiva, NO

OBSRTANTE, dicha afectación vial se definirá y se regularizará también en su proceso de habilitación urbana

Del Planeamiento Integral

- Que, verificado el **Mosaico de Planeamientos Integrales del Distrito de Ate**, se observa que el terreno en mención **solo colinda hacia vías de carácter metropolitano y NO hacia vías de carácter local, por lo que el terreno en mención NO se encuentra afecto hacia vías de carácter local.**

De la Faja Marginal DEL Rio Rimac

- Que, verificado el **Mosaico del Plano de la FAJA MARGINAL DEL RIO RIMAC** delimitada según lo establecido en la **Resolución Directoral N°077-2020-ANA-AAA-CAÑETE-FORTALEZA del 20-01-2020** emitido por **LA AUTORIDAD NACIONAL DEL AGUA**, **se pudo determinar que el terreno en mención NO se encuentra afectado por dicha Faja marginal del Rio Rímac.**

De las Zonas Arqueológicas en el Distrito de Ate

- Que verificado el **Mosaico del Plano de Zonas Arqueológicas** (actualizado) del Distrito de Ate, remitido a este Despacho en formato digital (Sistema WGS 84) por el Instituto Nacional de Cultura, mediante Oficio N° 074-2018-DSFL/DGPA/VMPCIC/MC de fecha 03-04-2018 y recepcionado por esta Comuna mediante Expediente N°21719-2018 de fecha 05-04-2018, **se pudo determinar que, el terreno en mención NO se encuentra afecto a las Zonas Arqueológicas del Distrito de Ate.**

5. Verificación en en campo de las características físicas del predio

- Que, realizado la inspección ocular in situ, se pudo constatar que el terreno físicamente se encuentra en ocupación por parte de la **Empresa SAVAR AGENTES DE ADUANA S.A.**, haciendo uso de almacén de contenedores de de Aduana, la cual el terreno en mención se encuentra debidamente cercado y delimitado por muros de ladrillo y concreto, la edificación en su interior es todo de material noble con espacios

comunes, existen oficinas de 2 pisos, el terreno cuenta con todos los servicios básicos de agua, luz y desagüe y que verificado las medidas perimétricas del terreno se determinó que estas si coinciden con las graficadas en el plano perimétrico.

- Para la verificación de las medidas se utilizo estación total para el replanteo de puntos y wincha para las medidas de las vías.
- El ancho físico de la Av. La Esperanza es solo de 12.00 mt, aunque el ancho normativo aprobado es de 20.00 mt en ese tramo de la vía, por lo que existe afectación vial, además también se determino que existe afectación vial por el lado de la Carretera Central en aproximadamente 3.00 mt.

SEGÚN PLANO	VERIFICADO EN CAMPO
Por el Frente: 213.03 ml.	Por el Frente: 213.03 ml.
Por la Derecha: 14.51 ml, 0.59 ml, 80.31 ml	Por la Derecha: 14.51 ml, 0.59 ml, 80.31 ml
Por la Izquierda: 29.74 ml, 8.54 ml, 72.93 ml, 7.75 ml, 6.67 ml, 14.50 ml, 13.31 ml, 20.87 ml, 20.62 ml, 15.36 ml	Por la Izquierda: 29.74 ml, 8.54 ml, 72.93 ml, 7.75 ml, 6.67 ml, 14.50 ml, 13.31 ml, 20.87 ml, 20.62 ml, 15.36 ml
Por el Fondo: 174.67 ml, 15.82 ml	Por el Fondo: 174.67 ml, 15.82 ml
AREA = <u>41063.706</u> m²	AREA = <u>41063.706</u> m²
<u>K</u> PERIMETO = 809.220 ml	PERIMETRO = 809.220 ml

C

Cuadro 2. Cuadro comparativo de datos levantados en campo

FOTOS

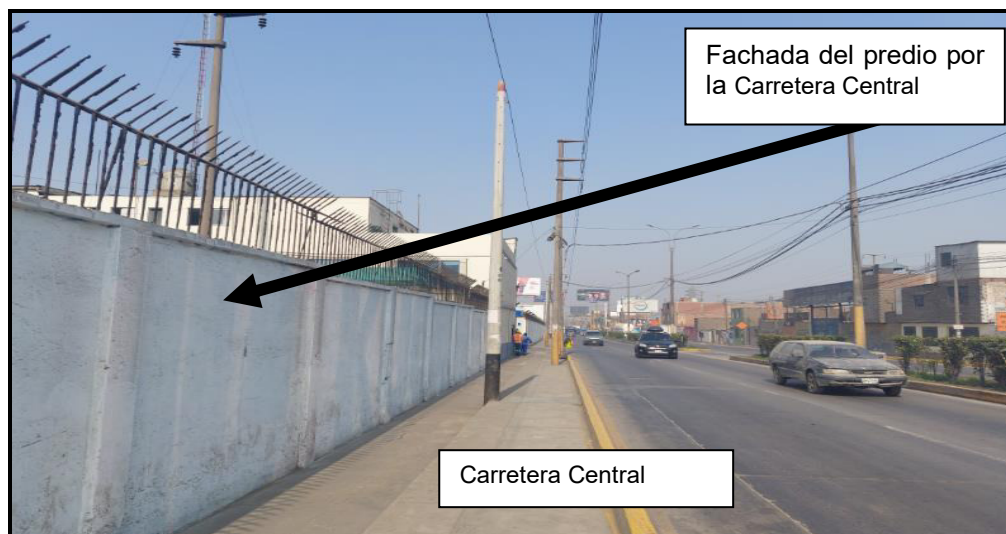


Fig.6 Imagen del predio por la Carretera Central



Fig.7 Imagen del predio por la Av. La Esperanza

6. Determinación de la factibilidad de declarar procedente la Rectificación del área y su posterior visación

- Del diagnóstico realizado se determinó las condiciones y parámetros que deben cumplir los planos y la memoria para su diseño y acondicionamiento, como por ejemplo en el caso de la afectación vial existente del predio, la cual debe estar graficada en los planos y señalados en la memoria. Además, también debían de corregir los planos y la memoria de acuerdo a las observaciones señaladas en el **Punto 3.**

De las Observaciones a corregir

- ✓ Que, de fecha 13-07-2021 mediante Carta N° 461-2021, se hace de conocimiento al administrado a fin de que subsane y aclare las observaciones señaladas.
- ✓ Que, de fecha 09-08-2021 mediante anexo N° 2054-2021, el administrado solicita ampliación de plazo para poder cumplir con subsanar las observaciones señaladas en la Carta N° 461-2021.
- ✓ Que, de fecha 12-08-2021 mediante anexo N° 2094-2021, el administrado adjunta los planos y las memorias descriptivas corregidas y subsanadas de acuerdo a los parametros técnicos establecidos.

7. RESULTADOS (Aprobación de los planos y memoria descriptiva del predio)

- Definido los planos y la memoria descriptiva se elabora el informe técnico final que sustenta la rectificación del área. **INFORME TECNICO N°242-2021-MDA/GIU/SGPUC/KTB de fecha 10-11-2021, la misma cuya copia se adjunta en los anexos del presente informe.**
- Que verificado los documentos adjuntos al expediente y revisado los planos y memoria descriptiva adjuntas al anexo N° 2094-2021, se pudo determinar que los administrados cumplen con adjuntar la documentación requerida de acuerdo al TUPA vigente, además cumplieron con las condiciones técnicas necesarias para su visación de planos:
- **En ese sentido,** al no existir observaciones técnicas ni controversias de carácter legal referidas al procedimiento y al haberse cumplido con adjuntar la documentación requerida en el TUPA vigente, se puede determinar la factibilidad de otorgar la Visación de Plano Perimétrico **N° 179-2021-SGPUC-GIU/MDA** y Memoria Descriptiva Para Tramite de Rectificación de Áreas, Linderos y Medidas Perimétricas, solicitado por el Administrado.
- Finalmente se emite la **Resolución N° 1134-2021** que le da la validez jurídica a los planos visados y su respectiva memoria descriptiva.

- El propietario recibe la **resolución, el plano de ubicación, plano perimétrico y su memoria descriptiva visados por la Municipalidad**, que son requisitos exigidos por la SUNARP para iniciar su proceso de rectificación de su partida registral.

SEGÚN PARTIDA REGISTRAL N° 11661396	DATOS RECTIFICADOS SEGÚN LEVANTAMIENTO FISICO
Área: 42065.000 m2	Área: 41063.706.00 m2

SEGÚN PARTIDA REGISTRAL N° 11661396	DATOS RECTIFICADOS SEGÚN LEVANTAMIENTO FISICO
Medidas perimétricas	Medidas Perimétricas
Por el lado del Frente: 220.00 ml. Por el lado Derecho: 19.50 ml, 2.50 ml, 89.00 ml	Por el lado del Frente: 213.03 ml. Por la Derecha: 14.51 ml, 0.59 ml, 80.31 ml

Cuadro 3. Cuadro comparativo de los datos finales rectificadas

8. Actualización de la base del Catastro del Distrito

- La información gráfica obtenida se actualiza de manera continua en la base del Catastro para tener una información mas precisa de la realidad del distrito.

III. APORTES MAS DESTACABLES A LA EMPRESA / INSTITUCION

- La elaboración de informes técnicos que permitan atender y resolver expedientes técnicos sobre pedidos de rectificación de áreas u otros procedimientos técnicos que ayuden a la Municipalidad a brindar un buen servicio profesional al vecino en la obtención de sus documentos.
- Contribuir en la actualización del catastro del distrito, que le permita a la Municipalidad llevar un mejor control en el balance de la recaudación predial y tributaria.
- Colaborar en el cumplimiento de los objetivos de la Municipalidad como parte de brindar una buena gestión en la administración del distrito.
- Brindar el soporte técnico a la gestión municipal y así ayudar a los vecinos en sus procesos de saneamiento físico legal de sus predios en las diferentes modalidades para acceder a los procesos de regularización de la propiedad ante la SUNARP.

IV. CONCLUSIONES

1. Se identificó las inexactitudes físicas validas del predio con relación a las características inscritas en su partida registral, encontrándose validas la rectificación de su área y sus medidas perimétricas.
2. La Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro emitió la Resolución que aprueba la Visacion del Plano de Ubicación, Plano Perimétrico y su Memoria Descriptiva del predio con sus características rectificadas.
3. Se determinó que la información técnica obtenida es valida para ser incorporada en la base catastral del Distrito y poder actualizar de manera continua su situación catastral.

V. RECOMENDACIONES

1. Que, la Municipalidad dote de mas materiales y herramientas técnicas para una evaluación mas precisa de los detalles técnicos que requiere el proceso de diagnóstico para una rectificación.
2. Que, se establezcan parámetros técnicos mas detallados de evaluación en los requisitos y condiciones técnicas señaladas en el TUPA de la Municipalidad, para definir los diseños de presentación de los planos y las memorias descriptivas del predio, además, es recomendable que los planos presentados por el solicitante sean firmados por un Verificar Catastral certificado por la SUNARP, ya que es el profesional mas ligado a la información registral de los predios.
3. Que, la Municipalidad realice el convenio interinstitucional con la SUNARP, para poder tener acceso a la base grafica registral de los predios inscritos en los Registros Públicos y poder realizar una evaluación mas precisa de los casos de rectificacion de áreas, así mismo, dicho convenio tiene que estar enfocado con capacitaciones en temas registrales, para brindar un mejor servicio técnico.


VI. REFERENCIAS

- Código Procesal Civil aprobado por decreto Legislativo N° 768, Norma aplicable de manera supletoria de acuerdo a la naturaleza del trámite administrativo. Artículo 505°.
- Decreto de Alcaldía N°037-2018/MDA, de fecha 29-10-2018, aprobado por la Municipalidad de Ate, que aprueba la Precisión de la denominación del Procedimiento Administrativo N° 4. Referente a (La Visación de Planos y Memoria Descriptiva para Trámite Rectificación de Área o Linderos).
- Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662 la “Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones”. Artículo 13°.
- Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General y D.L. N° 1272 - que modifica la Ley 27444.
- Resolución N° 324-2007-SUNARP-TR-T de fecha 19-12-2007, Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP.
- Resolución N° 024-2016-SUNARP-TR-T de fecha 14-01-2016, Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP.
- Resolución N° 0290-2011/CEB-INDECOPI, tomada como referencia en el TUPA aprobado con Ord. N° 403-MDA, con respecto a la evaluación del procedimiento y las competencias municipales.

VII. ANEXOS

- Adjunto copias de mi informe técnico elaborado en la Municipalidad de Ate Vitarte **Informe Técnico N°242-2021-MDA/GIU/SGPUC/KTB de fecha 10-11-2021** que sustenta su desarrollo con el sello de recepción.
- Adjunto copia de la **Resolución N° 1134-2021** que le da la validez a los planos visaos, donde figura el numero de mi informe elaborado en la Municipalidad.

122


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE
Gerencia de Infraestructura y Urbanismo
Subgerencia de Planificación Urbana y Catastro

INFORME TECNICO N°242-2021-MDA/GIU/SGPUC/KTB

A : ING. JOEL JOSE NUÑEZ MENDOZA
Sub Gerente de Planificación Urbana y Catastro


DE : ING. B° KENNY TIRADO BABILONIA
Técnico de la SGPUC

ASUNTO : Visación de Planos y Memoria Descriptiva Para Tramite de Rectificación de Áreas, Linderos y Medidas Perimétricas

REFERENCIA : Exp. N° 31055-2021, anexo N° 2054-2021, N° 2094-2021

SOLICITANTE : SAVAR AGENTES DE ADUANA S.A.

FECHA : Ate, 29 de Octubre del 2021



Mediante el presente cumpla con informar lo siguiente:


I. ASUNTO

- ✓ Que, mediante el Expediente N°31055-2021 de fecha 25-06-2021, La Empresa SAVAR AGENTES DE ADUANA S.A. Representado por su Presidente el Sr. DAVID KUOMAN SAAVEDRA, solicita la Visación de Planos y Memoria Descriptiva Para Tramite de Rectificación de Áreas, Linderos y Medidas Perimétricas, correspondiente al terreno de 41063.706 m2 denominado lote 119A y 119B de la Lotización del Fundo La Estrella Frente a la Av. Carretera Central, Distrito de Ate, Provincia y Departamento de Lima.

II. MARCO LEGAL

Fig.8 Informe Técnico N°242-2021-MDA/GIU/SGPUC/KTB de fecha 10-11-2021

[Buscar texto o href](#)


Municipalidad Distrital de Ate
Gerencia de Infraestructura y Urbanismo
Subgerencia de Planificación Urbana y Catastro

Resolución de Sub Gerencia N° 1134
ATE, 10 de Noviembre del 2021

EL SUB GERENTE DE PLANIFICACIÓN URBANA Y CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

VISTO:
El Expediente N° 31055-2021 de fecha 25-06-2021 y los Anexos N° 2054-2021 y N° 2094-2021, presentado por La Empresa SAVAR AGENTES DE ADUANA S.A. Representado por su Presidente el Sr. DAVID KUOMAN SAAVEDRA, quien solicita la Visación de Planos y Memoria Descriptiva Para Tramite de Rectificación de Áreas, Linderos y Medidas Perimétricas, correspondiente al terreno de 41063.706 m2 denominado lote 119A y 119B de la Lotización del Fundo La Estrella Frente a la Av. Carretera Central, Distrito de Ate, Provincia y Departamento de Lima, y.

CONSIDERANDO:
Que, los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, de conformidad a lo dispuesto por el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N°27972, concordante con el Artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificado por la Ley N°28607 – Ley de Reforma Constitucional.

Que, el terreno de **41063.706** denominado lote 119A y 119B de la Lotización del Fundo La Estrella Frente a la Av. Carretera Central, Distrito de Ate, Provincia y Departamento de Lima, se encuentra inscrita en la Partida N° 41664396 del Registro de Predios de Los Registros




Fig.9 Resolución N° 1134-2021

Que, el terreno de **41063.706** denominado lote 119A y 119B de la Lotización de La Estrella Frente a la Av. Carretera Central, Distrito de Ate, Provincia y Departamento de Lima, se encuentra inscrita en la Partida N° 11661396 del Registro de Predios de Los Registros Públicos con un área inscrita de **42065.000** m2 cuyo propietario registral es la Empresa **SAVAR AGENTES DE ADUANA S.A.**, Buscar texto o herramienta



Que, realizado la inspección ocular in situ, se pudo constatar que el terreno físicamente se encuentra en ocupación por parte de la Empresa **SAVAR AGENTES DE ADUANA S.A.**, haciendo uso de almacén de contenedores de Aduana, la cual el terreno en mención se encuentra debidamente cercado y delimitado por muros de ladrillo y concreto, la edificación en su inferior es todo de material noble con espacios comunes, existen oficinas de 2 pisos, el terreno cuenta con todos los servicios básicos de agua, luz y desagüe y que verificado las medidas perimétricas del terreno se determinó que estas si coinciden con las graficadas en el plano perimétrico.

Que, de fecha 10-11-2021 mediante Informe Técnico N°242-2021-MDA-GIU-SGPUC-V°B°, se informa que, verificado las coordenadas UTM del terreno en mención extraídos del cuadro técnico del plano perimétrico y memoria descriptiva presentado por el administrado, se pudo determinar que dichas coordenadas generan una poligonal que si concuerda con la forma, medidas perimétricas y ubicación tolerable del predio respecto de la base catastral del Distrito de Ate, en ese sentido, que verificado los documentos adjuntos al expediente y revisado los planos y memoria descriptiva, se pudo determinar que el administrado cumple con las condiciones técnicas necesarias, así mismo cumple con adjuntar la documentación requerida de acuerdo al TUPA vigente, por lo que el área técnica concluye que es factible el otorgamiento de lo solicitado por el administrado.

Que, el Código Procesal Civil aprobado por decreto Legislativo N° 768, Norma aplicable de manera supletoria de acuerdo a la naturaleza del trámite administrativo, establece en su Art. 505°, inciso 2), que en caso de inmueble se acompañaran planos de ubicación y perimétrico, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y cuando sea el caso certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien.

Fig.10 Resolución N° 1134-2021

Ley N° 27444, Ley General de Procedimientos Administrativos, señala en su numeral 1.1 el principio de Presunción de veracidad, por el cual se presume que los documentos y declaraciones formuladas por los administrados en la forma prescrita por esta Ley responden a la verdad de los hechos que ellos afirman. Buscar texto o herramienta



Que, del procedimientos para visación de planos, se considera que, de no existir observaciones técnicas ni controversias de carácter legal referidas al procedimiento y al haberse cumplido con adjuntar la documentación requerida en el TUPA vigente, se puede determinar la factibilidad de otorgar la Visación de Planos, solicitada por el administrado.

ESTANDO LOS FUNDAMENTOS EXPUESTOS EN LA PARTE CONSIDERATIVA, SE DETERMINA DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO POR EL TEXTO UNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS VIGENTE Y EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LA LEY ORGANICA DE MUNICIPALIDADES N° 27972 Y POR RESOLUCION DE ALCALDIA N° 0645-2021, DEL 29 DE OCTUBRE DEL 2021.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- OTORGAR la Visación de Plano Perimétrico N° 179-2021-SGPUC-GIU/MDA y Memoria Descriptiva Para Trámite de Rectificación de Áreas, Linderos y Medidas Perimétricas, solicitado por La Empresa **SAVAR AGENTES DE ADUANA S.A.** Representado por su Presidente el Sr. **DAVID KUOMAN SAAVEDRA**, correspondiente al terreno de 41063.706 m2 denominado lote 119A y 119B de la Lotización del Fundo La Estrella Frente a la Av. Carretera Central, Distrito de Ate, Provincia y Departamento de Lima, por todos los fundamentos expuesto en la presente resolución.

Fig.11 Resolución N° 1134-2021

Municipalidad Distrital de Ate
Gerencia de Infraestructura y Urbanismo
Subgerencia de Planificación Urbana y Catastro Buscar texto o herramienta

Resolución de Sub Gerencia N° 1134

Fecha, 10 de Noviembre del 2021

ARTÍCULO SEGUNDO.- COMUNICAR a los administrados que la Visación que aparece refleja la correspondencia entre el plano presentado y lo físico, así mismo se deja expresa constancia que el otorgamiento de dicha Visación no avala, ni representa derecho de propiedad alguno sobre el inmueble motivo del presente trámite, ni reconocimiento de Habilitación Urbana, ni conformidad técnica sobre el mencionado inmueble.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

JJNMA/tb



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE
Joel José Núñez Méndez
Sub Gerente de Planificación Urbana y Catastro

Fig.12 Resolución N° 1134-2021