



FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO

LA VISACION DE PLANOS PARA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

COMO UN DERECHO PROBATORIO DEL POSEEDOR EN EL ÁMBITO

URBANO

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

Autora

Gallarreta Lau, Julia Yvonne

Asesor

Gómez Escriba, Benigno Paulo

ORCID: 0000-0003-3829-8909

Jurado

Rojas León, Gladys

Vásquez Aranda, Ahuber Omar

Aguirre Cordero, Rogelio

Lima - Perú

2025



LA VISACION DE PLANOS PARA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO COMO UN DERECHO PROBATORIO DEL POSEEDOR EN EL ÁMBITO URBANO

INFORME DE ORIGINALIDAD

16%

INDICE DE SIMILITUD

15%

FUENTES DE INTERNET

2%

PUBLICACIONES

5%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	2%
2	repositorio.autonoma.edu.pe Fuente de Internet	2%
3	repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet	2%
4	es.scribd.com Fuente de Internet	1%
5	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	1%
6	issuu.com Fuente de Internet	1%
7	es.slideshare.net Fuente de Internet	1%
8	idoc.pub Fuente de Internet	1%



FACULTAD DE INGENIERIA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO

LA VISACION DE PLANOS PARA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
COMO UN DERECHO PROBATORIO DEL POSEEDOR EN EL ÁMBITO URBANO

Línea de investigación:

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

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

Autora:

Gallarreta Lau, Julia Yvonne

Asesor:

Gómez Escriba, Benigno Paulo
ORCID: 0000-0003-3829-8909

Jurado:

Rojas León, Gladys
Vásquez Aranda, Ahuber Omar
Aguirre Cordero, Rogelio

Lima - Perú

2025

Dedicatoria

Quiero dedicar este trabajo de investigación a todos aquellos que me han apoyado incondicionalmente a lo largo de este camino.

A mis padres Julia y Rubén, por su amor, paciencia y sabiduría, los que me guiaron en cada paso de mi vida. A mi familia y en especial a mis queridos hijos Leonardo y Juan Diego, los que son mi cimiento y fortaleza, que inspiran mi perseverancia.

Agradecimiento

A mi asesor, por su invaluable orientación y apoyo durante todo el proceso de investigación. Su experiencia y consejos han sido fundamentales para la realización de este trabajo.

A mi universidad, por brindarme las herramientas y el entorno necesario para crecer académica y personalmente. Estoy profundamente agradecida por las oportunidades y el conocimiento adquirido durante estos años.

INDICE

RESUMEN.....	8
ABSTRACT.....	9
I. INTRODUCCIÓN	10
1.1. Trayectoria del autor.....	12
1.2. Descripción de la Institución	13
1.3. Organigrama de la entidad.....	14
1.4. Áreas y funciones desempeñadas	15
II. DESCRIPCIÓN DE UNA ACTIVIDAD ESPECÍFICA.....	16
2.1. Generalidades	16
2.2. Objetivos.....	17
2.2.1. Objetivo general.....	17
2.2.2. Objetivos específicos	18
2.3. Términos básicos	18
2.4. Marco teórico.....	20
2.4.1. Visación de planos	20
2.4.2. Prescripción adquisitiva.....	20
2.4.3. Visación de planos para prescripción adquisitiva.....	21
III. APORTES MÁS DESTACABLES A LA INSTITUCION	31
IV. CONCLUSIONES	32
V. RECOMENDACIONES.....	33
VI. REFERENCIAS.....	34
VII. ANEXOS	37

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	Cuadro de datos técnicos: Datum WGS 84.....	38
----------------	---	----

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Organigrama de la institución	14
Figura 2 Diagrama de flujo del procedimiento de la visación de prescripción adquisitiva	30
Figura 3 Plano de ubicación.....	39
Figura 4 Plano perimétrico.....	40

ANEXOS

Anexo A Documentación requerida para el trámite de visación de planos para prescripción adquisitiva (modelo tipo)	37
Anexo B Modelo de notificación administrativa	41
Anexo C Modelo de informe de notificación administrativa.....	42
Anexo D Modelo de informe de conformidad de visación de planos para prescripción adquisitiva.....	43
Anexo E Requisitos presentados por el administrado para la visación de planos	44
Anexo F Documentos técnicos	45
Anexo G Procedimiento y plazo para la visación de planos.....	47
Anexo H Denegatoria de la solicitud de visación de planos.....	49

RESUMEN

El presente trabajo de suficiencia profesional denominado “La visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio como un derecho probatorio del poseedor en el ámbito urbano”, tiene como objetivo general describir los procesos que permiten el otorgamiento de visación de planos de prescripción adquisitiva de dominio para trámites judiciales y notariales. Con la finalidad que un poseedor adquiera una propiedad por medio de una posesión continua, pacífica y pública, demostrando su condición de propietario durante un tiempo mínimo de 5 o 10 años, de acuerdo a las herramientas técnicas y jurídicas que cuenta el beneficiario. El presente informe pretende dar a conocer el procedimiento que se sigue para el trámite de visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio de manera didáctica. La metodología empleada abarca un enfoque cualitativo; con un método dogmático – jurídico, asimismo utiliza la revisión documental, ya que realiza la revisión de la normativa en plena vigencia, así como los procedimientos realizados por la municipalidad donde se tiene el caso de este procedimiento. Los resultados indican que la visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio, es un trámite que conlleva una evaluación técnica tanto normativa como de validación de los documentos presentados y que deberán ser concordantes con lo verificado en la inspección ocular, trayendo consigo como conclusión que la visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio constituye un verdadero acto administrativo, respecto del cual predomina la presunción de validez contemplado en el art.º 9 de la Ley N° 27444, “Ley del Procedimiento administrativo general”.

Palabras clave: Prescripción adquisitiva de dominio, Visación de planos, posesión, propiedad.

ABSTRACT

The present professional proficiency thesis, entitled "The Approval of Plans for Acquisition of Ownership as a Possessor's Evidentiary Right in Urban Settings," has the general objective of describing the processes that allow for the granting of approval of plans for acquisitive ownership for judicial and notarial procedures. The purpose of this approval is for a possessor to acquire a property through continuous, peaceful, and public possession, demonstrating their ownership status for a minimum period of 5 or 10 years, according to the technical and legal tools available to the beneficiary. This report aims to provide an educational introduction to the procedure followed for the approval of plans for acquisitive ownership. The methodology employed encompasses a qualitative approach; with a dogmatic-legal method, it also utilizes documentary review, as it reviews the regulations in full force, as well as the procedures carried out by the municipality where this procedure is being implemented. The results indicate that the approval of plans for acquisitive prescription of ownership is a procedure that entails a technical evaluation, both normative and validation of the documents presented and that must be consistent with what was verified in the visual inspection, leading to the conclusion that the approval of plans for acquisitive prescription of ownership constitutes a true administrative act, with respect to which the presumption of validity contemplated in article 9 of Law No. 27444, "Law of General Administrative Procedure", prevails.

Keywords: Acquisitive prescription of domain, Visa of plans, possession, property.

I. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de suficiencia profesional denominado “La visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio como un derecho probatorio del poseedor”, tiene como finalidad demostrar cómo mediante un proceso ordenado se puede garantizar el derecho que adquiere el poseedor para que se le reconozca como propietario, siguiendo los procedimientos adecuados.

Debido a que la adquisición de un predio hoy en día es un problema social recurrente, por el alto costo de vida y requisitos mínimos que muchas personas no cuentan, el adquirir un predio mediante prescripción adquisitiva sea vía notarial o judicial constituye una gran solución a las necesidades de vivienda actualmente. Por eso, la visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio, otorgado por las municipalidades distritales, facultada por la Sub Gerencia de Catastro, perteneciente a la Gerencia de Desarrollo Urbano, constituye un apoyo técnico importante para que el poseedor continúe con el propósito de adquirir el bien inmueble, de forma legal

Por tal motivo, siendo la autoridad competente la Municipalidad y como órgano encargado la Sub Gerencia de Catastro, perteneciente a la Gerencia de Desarrollo Urbano; tiene el compromiso de ser diligente en la atención de las solicitudes, con el fin de lograr que el administrado acceda a un beneficio que es merecedor cuando este cumple con los requisitos conforme al Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) vigente.

El contenido de este trabajo se divide en el capítulo I, donde se menciona la trayectoria del autor, la descripción de la institución, en este caso la municipalidad de San Martín de Porres, distrito que cuenta con gran crecimiento demográfico, pero mantiene un gran déficit de saneamiento físico-legal, por lo que la visación de planos para prescripción adquisitiva constituye un gran aporte para el inicio de la adquisición de un predio, siguiendo un

procedimiento ordenado y garantizando el derecho del administrado. Asimismo, se detalla el organigrama de la Institución y el área y funciones desempeñadas, siendo la Sub Gerencia de Catastro la autoridad competente para resolver el procedimiento solicitado. Las funciones desempeñadas en esta área, comprenden los procedimientos pertenecientes al TUPA de la municipalidad y servicios prestados en exclusividad. Cabe indicar que, durante mi permanencia en las diferentes instituciones, he adquirido experiencia en la atención de los procedimientos y servicios prestados en exclusividad, antes mencionado.

En el capítulo II se desarrolla la descripción detallada de la actividad específica, siendo la visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio el tema del presente informe de investigación. Asimismo, se muestran el objetivo general y los específicos, se señala el marco teórico, los cuales serán representados por los requisitos, documentación técnica y los procedimientos para la visación de planos, pudiéndose realizar la denegatoria del trámite, así como los plazos para otorgar la visación.

En el capítulo III se abordan los aportes más destacables a la Institución, siendo la Sub gerencia de Catastro el órgano de la municipalidad encargado de la visación de planos, donde he desarrollado mis conocimientos logrados por la experiencia en el trámite, con el fin de garantizar un procedimiento adecuado en beneficio del derecho adquirido por los administrados.

En los capítulos IV y V se señalan las conclusiones y recomendaciones, teniendo en cuenta las casuísticas presentadas a través de la experiencia en la institución tomada como referencia.

Se concluye en el Capítulo VI, con las Referencias Bibliográficas y Capítulo VII, con los Anexos.

1.1. Trayectoria del autor

La que suscribe es egresada de esta prestigiosa casa de estudios, con grado de Bachiller de la Escuela de Ingeniería Geográfica en la Especialidad de Planificación Regional, modalidad ordinaria y año de ingreso 1989-II, con código de matrícula 008971742.

Culminé mis estudios en el año 1995 y obtuve el grado de Bachiller en el año 2001. A partir del año 1995 realicé trabajos como técnico de catastro en Programas de Actualización Catastral realizados por diferentes municipios y/o el Instituto Catastral de Lima (hoy ICIL).

Posteriormente laboré en diferentes municipalidades, siendo mi desempeño habitual en la Sub Gerencia de Catastro, como técnico administrativo y de campo.

A través de mi trayectoria profesional también he laborado en COFOPRI como técnico y control de calidad en Actividades Catastrales, tanto en Lima como en provincia.

He adquirido experiencia y dominio en los temas relacionados al Catastro Urbano, como en los procesos de levantamiento catastral. Sin embargo, es de mi preferencia académica realizar y resolver expedientes relacionados a la visación de planos para prescripción adquisitiva, por requerir un análisis dinámico de acuerdo a los casos existentes, lo que será de ayuda en la evaluación técnica para la culminación de la prescripción adquisitiva del predio solicitado.

Es por eso que, habiendo obtenido la experiencia requerida a lo largo de estos años, desempeñándome en un ámbito afín a mi carrera de estudios, solicito obtener el título de ingeniero, completando el grado académico requerido para poder culminar mi etapa de estudios, que con esfuerzo y satisfacción he desempeñado, siendo de gran importancia para mi desarrollo profesional.

1.2. Descripción de la Institución

Uno de los lugares donde pude adquirir más experiencia, debido a la cantidad de casuísticas que presenta, es la municipalidad de San Martín de Porres, donde laboré desde mayo de 2015 a octubre de 2016.

El área donde se realiza el trámite de visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio es la Sub Gerencia de Catastro y Control Urbano, perteneciente a la Gerencia de Desarrollo Urbano.

En esta Sub Gerencia se realizan diversos procedimientos administrativos entre los que tenemos: Subdivisión de Lote Urbano, asignación de Numeración Municipal, Constancia de Posesión, Visación de Planos de Título Supletorio, prescripción adquisitiva y/o rectificación o delimitación de áreas o linderos.

Asimismo, brinda servicios prestados en exclusividad tales como Certificado Negativo Catastral, Certificado de Jurisdicción y Certificado de Numeración.

1.4. Áreas y funciones desempeñadas

Como parte de mi experiencia en la Sub Gerencia de Catastro he desempeñado funciones como técnico administrativo y de campo, evaluando y resolviendo expedientes referidos a Constancias de Posesión, Certificado de Numeración, Certificado de Nomenclatura y Jurisdicción, Subdivisión de Lote, Rectificación de Linderos, Visación de Planos para la Prescripción Adquisitiva, Quejas, etc. La evaluación y resolución de los expedientes está vinculado a los requisitos y plazos establecidos en el TUPA (Texto Único de Procedimientos Administrativos) de la Municipalidad, por lo que se debe contar con criterio técnico y normativo cuando se resuelve un trámite requerido.

II. DESCRIPCIÓN DE UNA ACTIVIDAD ESPECÍFICA

2.1. Generalidades

El presente informe está referido a uno de los procedimientos pertenecientes a la Subgerencia de Catastro denominado Visación de planos para Prescripción Adquisitiva de Dominio. Como trámites similares figuran la Visación de planos para Título Supletorio y/o Rectificación o delimitación de Áreas o Linderos (solo para zonas urbanas), los que se resuelven de la misma forma.

Para que el trámite solicitado culmine de forma satisfactoria debe cumplir con los requisitos establecidos en el TUPA de la municipalidad, vigente.

La visación de planos es un acto administrativo que no genera derechos de propiedad, es solo un requisito administrativo para el trámite de Prescripción Adquisitiva de Dominio o Título Supletorio, exigido en el Código Procesal Civil (Municipalidad Metropolitana de Lima [MML], 2020).

La visación de planos es un proceso detallado que asegura la correspondencia exacta entre los linderos y el Cuadro de Datos Técnicos que se presentan en los planos y lo que efectivamente se verifica en el terreno a través de una inspección ocular. Esta inspección es fundamental para confirmar que los linderos del inmueble coincidan con los que están registrados en la Partida Registral, garantizando así la precisión y legalidad de la documentación del inmueble.

Es importante tener en cuenta que, aunque la visación de planos es un documento sin vencimiento, refleja las condiciones del inmueble en el momento de la inspección. Por lo tanto, cualquier cambio posterior en las condiciones físicas del terreno, como modificaciones en las estructuras o en los linderos, no estarán reflejados en la visación original. Esto significa que,

aunque el documento sigue siendo válido, puede no representar el estado actual del inmueble si ha habido cambios significativos desde la última inspección. Por ello, se recomienda realizar inspecciones periódicas para mantener actualizada la información del inmueble (MML, 2020).

El trámite es personal e intransferible, puede ser solicitado por persona natural o jurídica y una vez iniciado el trámite no puede ser traspasado a terceros.

Cabe indicar que el Código Procesal Civil peruano otorga la competencia, facultades y funciones a las Municipalidades para la visación de planos a efectos de que la demanda pueda ser admitida por el juzgado cuando se trate de la PAD (1) vía judicial. Asimismo, en el artículo 505° N° 2 del CPC peruano, obligará a la parte demandante tener por iniciado previamente el procedimiento administrativo solicitando la visación de planos para la usucapión (2) ante la municipalidad correspondiente, con la finalidad de obtener un documento que permitirá efectuar y cumplir con uno de las disposiciones especiales que exige la ley para admitir la demanda de usucapión en la vía judicial (López y Vergara, 2022, p.25)

(1) Prescripción adquisitiva de dominio

(2) Prescripción

2.2. Objetivos

2.2.1. Objetivo general

- Describir los procesos que permiten el otorgamiento de visación de planos de prescripción adquisitiva de dominio para trámites judiciales y notariales.

2.2.2. *Objetivos específicos*

- Describir los requisitos para la Visación de planos para Prescripción Adquisitiva requeridos por la Municipalidad.
- Describir el procedimiento para realizar la Visación de Planos para Prescripción Adquisitiva.
- Mostrar los casos de denegatoria de la solicitud de Visación de Planos para Prescripción Adquisitiva.

2.3. **Términos básicos**

Propiedad. - La propiedad representa la autoridad legal que confiere a una persona la capacidad de utilizar, gozar, disponer y exigir la devolución de una posesión. Esta facultad debe ejercitarse de manera que concuerde con el bienestar colectivo y respetando las restricciones legales (Art. 923 del Código Civil).

“En sentido estricto la propiedad es el derecho pleno que se tiene sobre un bien, esto es, sobre una cosa (bien corporal) o sobre un derecho (bien incorporal)” (Avendaño, 2005, p.1).

Posesión. - La posesión implica la manifestación práctica de uno o más de los derechos fundamentales asociados a la propiedad (Art. 896 del Código Civil). El Código Civil establece que los derechos fundamentales inherentes a la propiedad incluyen la capacidad de usar, disfrutar y reivindicar un bien. Estos poderes permiten al propietario ejercer control total sobre su propiedad, dentro del marco legal.

Asimismo, se señala que “La posesión es el control autónomo y voluntario sobre un bien, destinado a tenerlo para si con relativa permanencia o estabilidad, y cuya finalidad es el uso y disfrute, aunque sea en modo potencial” (González, 2013).

Título Supletorio. - El título supletorio constituye un recurso jurídico que permite reconocer la propiedad de un inmueble en favor de quien no dispone de documentación formal que respalde su derecho. A través de este procedimiento, se reemplaza la falta de un título escrito, otorgando al solicitante un documento legítimo que puede inscribirse en los Registros Públicos (Ninamanco, 2021).

Prescripción. - El acto y resultado de prescribir, con sinónimos como orden, precepto, mandato, vencimiento, conclusión, finalización, término. (Real Academia de la Lengua Española [RAE], 2024).

Plano. - Es una representación gráfica a escala que muestra la ubicación, dimensiones y características de un proyecto de construcción o infraestructura. Se utiliza para comunicar información técnica a ingenieros, arquitectos y constructores, permitiendo la correcta ejecución de una obra. Los planos contienen detalles sobre distribución, materiales, medidas y otros aspectos esenciales para garantizar que la edificación o el trazado cumpla con los requerimientos establecidos (Ramírez, 2020).

Plano de ubicación. - Este plano representa la localización del proyecto dentro de un entorno geográfico más amplio, como una ciudad o región. Incluye calles, avenidas, referencias importantes y coordenadas, permitiendo a los profesionales entender cómo se relaciona la construcción con su entorno. También es clave para obtener permisos y validar accesos al terreno donde se desarrollará la obra (Ramírez, 2020).

Plano perimétrico. - El plano perimétrico es un documento técnico que muestra de forma gráfica los límites de un terreno, incorporando sus medidas, coordenadas, ángulos y las propiedades colindantes, con el propósito de ubicarlo con precisión en el espacio físico y legal (Instituto Catastral del Perú [ICP], 2021).

2.4. Marco teórico

2.4.1. Visación de planos

Proceso que implica la presentación y aprobación de planos relacionados con la propiedad en cuestión como parte de los documentos necesarios para respaldar el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, es decir, se refiere a la aprobación oficial de los planos de una propiedad que está siendo objeto de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio (MML, 2020).

De acuerdo a Melitón (2021), la visación de planos en municipalidades es un procedimiento mediante el cual se verifican y aprueban los planos y memorias descriptivas de un predio. Este proceso es realizado por el Subgerente de Catastro de la municipalidad y es necesario para llevar a cabo trámites ante registros públicos, como la prescripción adquisitiva de dominio o la rectificación de áreas y linderos. Asimismo, en su trabajo, analiza la competencia de la Entidad Generadora de Catastro para la visación de planos en procesos de saneamiento de predios rústicos en áreas de expansión urbana.

2.4.2. Prescripción adquisitiva

La adquisición de una propiedad inmobiliaria por prescripción se logra tras mantener una posesión constante, tranquila y abierta en calidad de dueño por un lapso de diez años. Esta propiedad puede ser adquirida en cinco años si existe un título justo y se actúa de buena fe. (Art.950 del Código Civil).

La consecuencia fundamental y directa de la prescripción adquisitiva es la obtención de la titularidad o de cualquier otro derecho real sobre un bien que ha estado en posesión

durante un tiempo específico y conforme a ciertas condiciones. Esto constituye una adquisición ipso iure, lo que significa que, al cumplirse el periodo y las condiciones requeridas, la posesión se convierte automáticamente en propiedad con reconocimiento legal (Curiozo, 2021).

Por otro lado, la Real Academia de la Lengua Española (RAE, 2024) señala que la prescripción adquisitiva, también conocida como usucapión, es la adquisición de un derecho real por el transcurso del tiempo bajo las condiciones previstas por la ley.

2.4.3. Visación de planos para prescripción adquisitiva

La visación de planos es un procedimiento esencial en el proceso de prescripción adquisitiva, ya que permite la verificación y aprobación de los planos y memorias descriptivas de un inmueble. Según Melitón (2021), este proceso es llevado a cabo por la entidad municipal competente, asegurando que los planos cumplan con las normativas vigentes y reflejen con precisión las características del predio. Este paso es crucial para garantizar que la información catastral esté actualizada y sea precisa, lo que a su vez facilita la correcta identificación y registro del inmueble en cuestión. Además, la visación de planos contribuye a la transparencia del proceso, permitiendo que todas las partes involucradas tengan acceso a información verificada y confiable.

Asimismo, Gonzales y Salcedo (2024) destacan que la visación de planos es crucial para la seguridad jurídica en la adquisición de propiedades. Este procedimiento garantiza que los planos presentados para la prescripción adquisitiva sean exactos y estén debidamente registrados, lo que facilita la inscripción del inmueble en los registros públicos y previene futuros conflictos legales. La exactitud y registro adecuado de los planos son fundamentales para evitar disputas sobre los límites y la extensión del predio, asegurando que el nuevo propietario tenga plena certeza sobre los derechos adquiridos. Además, este proceso de

visación actúa como una medida preventiva contra posibles fraudes o errores que podrían surgir durante la transferencia de propiedad.

Finalmente, García (2021) subraya que la visación de planos no solo es un requisito técnico, sino también un mecanismo de control administrativo. Este proceso asegura que la adquisición de la propiedad mediante prescripción adquisitiva se realice de manera transparente y conforme a la ley, protegiendo los derechos tanto del poseedor como del propietario original. La visación de planos permite a las autoridades municipales supervisar y validar cada etapa del proceso, garantizando que se cumplan todas las regulaciones y normativas aplicables. De esta manera, se protege la integridad del sistema catastral y se promueve la confianza en los procedimientos de adquisición de propiedades, beneficiando tanto a los individuos como a la comunidad en general.

2.4.3.1. Requisitos

Para obtener la validación de planos por parte de la municipalidad, se deben cumplir ciertos requisitos documentarios. Se requiere llenar un formulario oficial del municipio, señalando el número de Partida Registral de la propiedad o del terreno matriz. En caso de que el solicitante actúe en representación de otro, debe incluirse un poder notarial básico. También es necesario aportar un documento explicativo (memoria descriptiva) que concuerde con la información de los planos, especificando los linderos y medidas perimetrales, y se debe presentar en dos conjuntos de documentos originales.

Adicionalmente, se requiere la entrega de dos juegos de planos originales: uno que muestre la ubicación a una escala de 1/500 o 1/100 y que detalle la localización a una escala de 1/10,000 o 1/5000, ambos con las dimensiones perimetrales, vías próximas, las esquinas del inmueble y secciones de las vías próximas. También se necesita un plano perimétrico con una escala precisa que incluya las medidas, propiedades colindantes y ángulos internos, así como

las coordenadas UTM. Finalmente, se debe proveer el comprobante de pago y la fecha correspondiente al derecho por el trámite realizado.

2.4.3.2. Documentos técnicos

La documentación técnica que se entregue debe poseer las siguientes cualidades:

- **Memoria descriptiva**

Es necesario que el documento proporcione una narrativa ordenada y minuciosa de la información reflejada en los planos del inmueble sujeto a trámite. Deberá contener los datos completos del posesionario o poseedores, en caso de adquisición por prescripción, o del dueño, si se trata de títulos supletorios, incluyendo la localización precisa del bien, con el nombre de la vía, su denominación y el número municipal, de ser el caso. Es necesario que se determine el área en metros cuadrados y el perímetro en metros lineales.

La descripción de los linderos y las dimensiones del inmueble debe ser detallada, señalando la orientación de cada lado (frontal, derecho, izquierdo, posterior), la cantidad y longitud de cada segmento en metros lineales, los ángulos internos en grados, minutos y segundos. Salvo en los casos de colindancia con vías públicas, se deberá indicar que los linderos son propiedad de terceros.

Cabe indicarse que es posible solicitar la Visación de Planos para una parte determinada del total del predio, siempre que dicha parte esté visiblemente delimitada y pueda ser identificada de manera exacta o precisa.

- **Planos de ubicación y localización**

El Plano de Localización debe ser elaborado en una escala de 1/10,000 o 1/5000 para asegurar su claridad y debe situarse en la parte superior derecha del documento. En contraste,

el Plano de Ubicación debe estar en la parte izquierda con una escala que permita identificar claramente la manzana donde se localiza el inmueble, mostrando la distancia a la esquina más próxima al predio, las dimensiones del perímetro del inmueble, los nombres de las vías adyacentes y las propiedades vecinas, identificadas genéricamente como “PROPIEDAD DE TERCEROS” sin mencionar nombres específicos.

Si el inmueble forma parte de un edificio bajo un régimen de copropiedad o propiedad horizontal, se debe representar el contorno completo del edificio, así como del inmueble específico que se está revisando. Es importante incluir la indicación del Norte Magnético en la parte superior del plano, conforme a las normativas establecidas por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el año 2020 (MML, 2020).

- Plano perimétrico

El plano que se debe entregar para la revisión debe estar a una escala de 1/50 o 1/100, o cualquier otra que sea considerada apropiada, para que se pueda visualizar con claridad el contorno del inmueble. Este debe incluir las dimensiones del perímetro, los ángulos internos y las propiedades colindantes, que generalmente se identificarán como “Propiedad de Terceros”, salvo en los casos en que colinden con vías públicas. Además, debe detallarse la longitud del perímetro en metros lineales, el área total del inmueble en metros cuadrados, las coordenadas UTM conforme al datum WGS 84 y un cuadro con los datos técnicos de las coordenadas.

En cuanto a la presentación de los planos, estos deben llevar un encabezado que contenga información esencial como: el nombre completo del o los poseedores para casos de prescripción adquisitiva, o del o los propietarios para títulos supletorios; el nombre y número de registro profesional del responsable técnico; la dirección completa del inmueble; la especialidad de la lámina, ya sea de ubicación - localización o perimétrica; el número de la

lámina según la especialidad; la escala utilizada; y la fecha en que se recopiló la información o se realizó la inspección (MML, 2020).

2.4.3.3. Aspectos a considerar para entrega documentaria

Para asegurar que la solicitud de visación de planos transcurra sin contratiempos, es crucial que las dimensiones actuales del terreno estén en concordancia con la documentación aportada. Esto implica que tanto el área como los linderos del terreno deben ser consistentes con lo registrado en la Partida Registral y con los planos previamente aprobados en proyectos de urbanización.

En el caso de la visación de planos para la Prescripción Adquisitiva, los poseedores actuales del terreno son quienes deben iniciar el trámite. Por otro lado, para obtener un Título Supletorio, el solicitante debe contar con documentos que acrediten su propiedad. Es importante destacar que cada terreno requiere un proceso de visación independiente, ya sea para la Prescripción Adquisitiva o para el Título Supletorio.

Además, en relación con la presunción de veracidad, es importante mencionar que se considera que las declaraciones juradas, los documentos demostrativos entregados y los datos proporcionados en los textos y formularios suministrados por los ciudadanos para procesos administrativos, están validados por el usuario de dichos documentos en cuanto a su situación personal y se asume que son fidedignos para propósitos administrativos, a menos que se demuestre lo contrario. Si los documentos han sido expedidos por entidades gubernamentales o terceras partes, el ciudadano tiene la posibilidad de demostrar que ha ejercido la diligencia debida verificando la autenticidad de los documentos antes de presentarlos (Art.51 TUO de la Ley 27444).

2.4.3.4. Procedimiento

Para realizar la visación de planos en casos de Prescripción Adquisitiva o Título Supletorio, se deben seguir dos etapas clave: Primero, el interesado debe presentar una solicitud con todos los documentos necesarios según el Texto Único de Procedimientos Administrativo (TUPA) en la Mesa de Partes. El personal de esta área verificará que la solicitud esté completa y, de ser así, procederá a su registro y posterior envío a la Subgerencia de Catastro para su evaluación.

La segunda etapa consiste en la verificación e informe técnico por parte del personal técnico de la Subgerencia de Catastro. Ellos realizarán una inspección ocular para confirmar que los detalles técnicos, como la Memoria Descriptiva y los Planos, reflejen la realidad física del inmueble. Basándose en esta verificación, se emitirá un informe técnico que determinará si es viable o no proceder con la visación de los planos

Si durante la revisión de la solicitud de visación de planos se identifican observaciones, el solicitante será notificado para que realice las correcciones necesarias dentro de un periodo de diez días hábiles, tal como lo estipula el artículo pertinente de la ley. Este plazo comienza a contar desde el día después de recibir la notificación y durante este tiempo, el proceso de evaluación de la solicitud queda en pausa, reanudándose una vez que se presenten las correcciones. Si el solicitante no realiza las correcciones en el tiempo establecido, la solicitud será rechazada y el procedimiento se dará por finalizado. No obstante, antes de que expire el plazo inicial, el solicitante tiene derecho a pedir una extensión de diez días hábiles más, por única vez y por escrito.

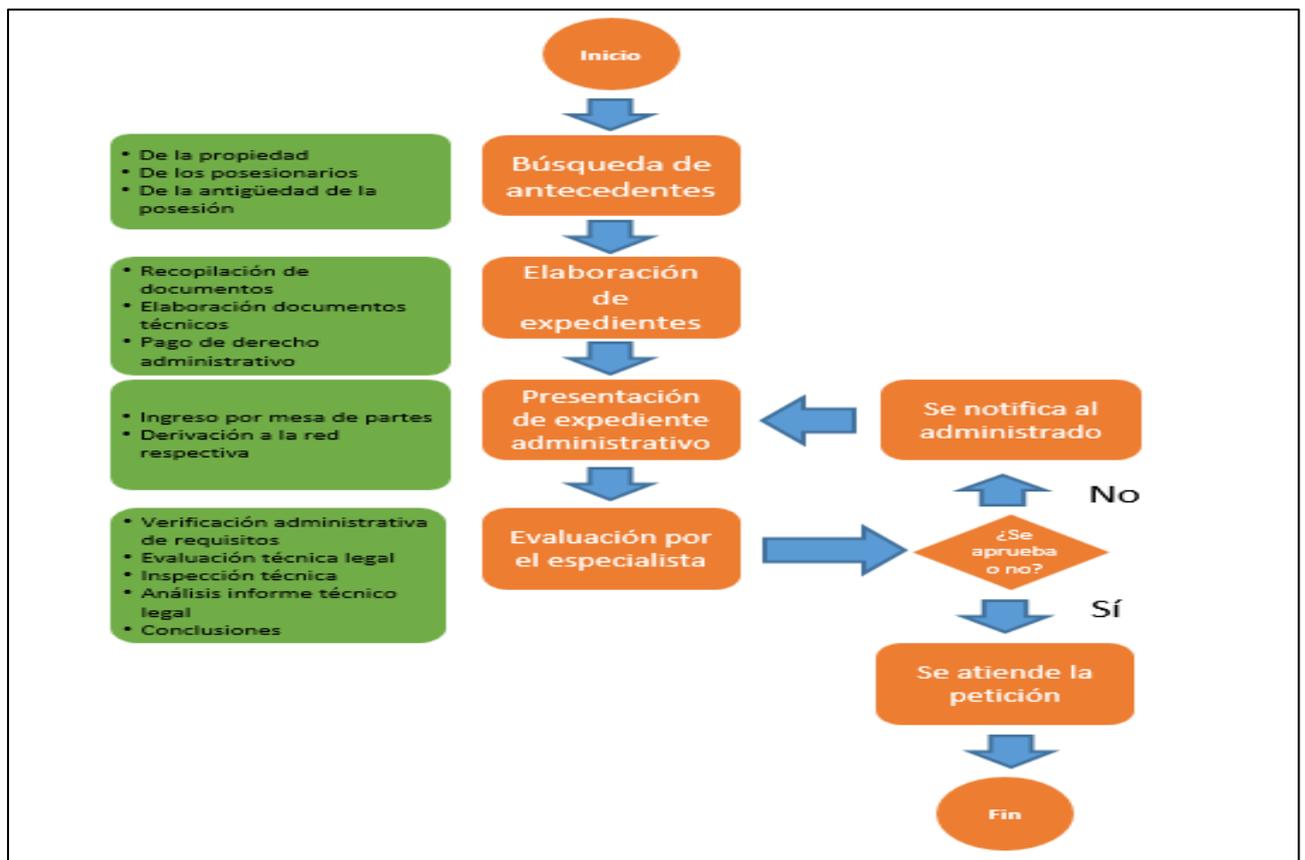
En cuanto a la corrección de las observaciones y el informe técnico, el solicitante debe entregar dos juegos completos de la documentación corregida. Estos documentos serán revisados nuevamente para confirmar que las correcciones son adecuadas. Si todo está en

orden, se procederá con la visación. Sin embargo, si aún hay observaciones en los documentos corregidos, la Subgerencia de Catastro emitirá un informe de improcedencia, lo cual llevará a una resolución oficial que será notificada según la ley. Contra esta resolución, el solicitante puede ejercer los recursos de impugnación correspondientes.

En relación a los métodos realizados en esta investigación se realizó el procedimiento acorde al diagrama de flujo adjunto cumpliendo con los reglamentos y normativa vigente para la visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio.

Figura 2.

Diagrama de flujo del procedimiento de la visación de prescripción adquisitiva



Nota: Elaboración propia.

2.4.3.5. Denegatoria de la solicitud de visación de planos

El ente municipal procederá a la denegatoria e improcedencia, la misma que concluye con el procedimiento administrativo solicitado por lo siguiente:

Si el administrado no atiende y corrige las observaciones formuladas a través de una carta o notificación respecto al procedimiento que ha solicitado, y no lo hace en un periodo de diez (10) días hábiles, o incluso después de haber pedido y obtenido una extensión del plazo, entonces no se considera que haya procedido adecuadamente.

Relación de observaciones insubsanables identificadas durante la inspección ocular y la verificación administrativa:

- Imposibilidad de realizar la inspección ocular completa: Si no se puede inspeccionar toda el área solicitada en una segunda visita por motivos externos a la municipalidad.
- Obstrucción por terceros: Cuando un tercero impide la inspección total o parcial del inmueble en una segunda visita.
- Restricciones de seguridad u otras: Si por medidas de seguridad o razones externas a la municipalidad, el área a inspeccionar no está disponible para las mediciones.
- Invasión de propiedad: El área solicitada invade propiedad de terceros, áreas comunes bajo régimen de propiedad común o servidumbres, de acuerdo con los registros.
- Uso parcial del lote: Si se ocupa solo una parte del lote inscrito y no hay conexión con el resto del inmueble, considerándose como un lote subdividido.
- Propiedad del Estado o Sociedad de Beneficencia: Si el inmueble pertenece al Estado o a la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana.
- Inmueble en mal estado: Si el inmueble está declarado como Ruinoso, Inhabitable o se encuentra derrumbado.

Estas observaciones son consideradas insubsanables y pueden afectar el proceso de inspección y verificación de los documentos presentados

Además, el plazo para la prescripción se detiene si el poseedor deja de tener la posesión o si se le despoja de la misma. Sin embargo, este efecto termina si el poseedor recobra la posesión dentro de un año o si una decisión judicial le devuelve la posesión (Art.953 del Código Civil).

2.4.3.6. Casos más comunes de denegatoria de solicitud de visación de planos, según mi experiencia profesional.

A continuación, detallo algunos casos más comunes de denegatoria, en mi experiencia como técnico de catastro en la municipalidad de San Martín de Porres:

- Cuando durante la inspección ocular al predio, no se puede acceder a todos los ambientes del mismo. En muchos casos se indica que temporalmente no se puede ingresar a la totalidad del predio debido a que está haciendo uso una o más personas que no han dado autorización para permitir el acceso. Esto genera controversia, puesto que el solicitante debe demostrar de manera fáctica que está en posesión física y pacífica del predio materia de solicitud, en el momento de la verificación técnica.
- Cuando se solicita la prescripción de parte del lote y se verifica en el momento de la inspección que el área solicitada no cuenta con acceso propio desde la vía pública. Debe tenerse en cuenta que la visación de planos se lleva a cabo para áreas de terreno y no construcciones; y en caso de propiedades horizontales, para áreas ocupadas.

- Cuando en el momento de la inspección no se puede verificar la delimitación del predio materia de prescripción. Suele ocurrir que el predio no se encuentra totalmente delimitado o cuenta con una delimitación precaria removible, lo cual impide contrastar la verosimilitud de lo indicado en los planos con lo que se comprueba al momento del reconocimiento del predio.

2.4.3.7. Plazo para otorgar la visación de planos

La entidad municipal pertinente se encargará de emitir la aprobación de la Memoria Descriptiva y de los Planos de Ubicación y Perimétrico en un periodo que no excederá los treinta (30) días laborables.

III. APORTES MÁS DESTACABLES A LA INSTITUCION

A lo largo de mi trayectoria profesional, la misma que he desempeñado y vinculado con temas vinculados al Catastro Urbano, he podido ejecutar y verificar los diferentes procesos y problemáticas que están inmersos en este campo, siendo el catastro un instrumento clave para las municipalidades, que se encarga de almacenar y actualizar la información sobre las características de los bienes inmuebles y los elementos existentes en el territorio, como instrumento de apoyo técnico para el desarrollo de las ciudades.

Uno de los aportes realizados a la institución, está relacionado con mantener actualizada la Base Gráfica del Distrito, con referencia a los tramites de Visación de Planos ingresados a la Municipalidad de San Martín de Porres, con el fin de obtener una Base histórica de los expedientes tramitados hasta la actualidad, ya que la georreferenciación de los polígonos de los lotes o parte del lote, servirá como información en tiempo real del mosaico gráfico de los predios que han sido aprobados en la Municipalidad.

También he realizado trabajos de digitalización y actualización de la Base de Datos catastrales del Distrito, empleando el apoyo de herramientas GIS (Arc GIS), de algunos Sectores Catastrales más consolidados. Cabe señalar que la utilización de herramientas tales como ArcGIS, QGIS, etc tienen aún un uso incipiente en el área de Catastro de la Municipalidad de San Martín de Porres.

IV. CONCLUSIONES

- 4.1. La Municipalidad establece una serie de requisitos técnicos y legales detallados para la visación de planos destinados a procesos de Prescripción Adquisitiva. Estos requisitos buscan asegurar la correcta identificación, delimitación y representación gráfica del predio en cuestión, así como verificar la conformidad con la normativa urbanística vigente. El cumplimiento estricto de cada uno de estos requisitos es fundamental para que la solicitud sea admitida y pueda avanzar en el procedimiento de visación. La claridad y precisión en la documentación presentada evitan retrasos y posibles observaciones por parte de la entidad municipal.
- 4.2. El procedimiento para la visación de planos para Prescripción Adquisitiva ante la Municipalidad involucra una serie de etapas secuenciales que deben ser rigurosamente seguidas por el solicitante. Este proceso generalmente comienza con la presentación formal de la solicitud y la documentación requerida, seguida por una revisión técnica por parte de las áreas competentes de la municipalidad. Esta revisión puede incluir la verificación de la información gráfica, la constatación de la situación del predio y la evaluación de su adecuación a las normas urbanas. Es crucial que el solicitante esté informado de cada etapa y cumpla con los plazos y requerimientos establecidos para asegurar la culminación exitosa del trámite.
- 4.3. La solicitud de visación de planos para Prescripción Adquisitiva puede ser denegada por la Municipalidad en diversos escenarios. Estos casos de denegatoria suelen estar relacionados con el incumplimiento de los requisitos establecidos, la existencia de inconsistencias o errores significativos en la documentación o en la representación gráfica del predio, la identificación de superposiciones con propiedades de terceros o áreas públicas, o la constatación de que el predio no cumple con la normativa urbanística aplicable.

V. RECOMENDACIONES

- 5.1. Se recomienda realizar una búsqueda catastral, debido a que la parte técnica representa un gran porcentaje de aprobación del trámite de Visación de planos para Prescripción adquisitiva, ante registros Públicos del predio a prescribir, ya que nos permitirá verificar la información registral exacta contenida en los planos presentados y memoria descriptiva.
- 5.2. Se recomienda adicionar a los planos y memoria descriptiva presentados, la declaración jurada de autoavalúo, recibos de luz, de agua, firma de testigos y cualquier documento que certifique la posesión continua del predio.
- 5.3. Se recomienda que exista uniformidad en la solicitud para el trámite de prescripción adquisitiva o títulos supletorios y para rectificación y/o delimitación de áreas o linderos, se recomienda utilizar el formato estandarizado SAU, aprobado por la MML. Esto permitirá cumplir con los requisitos establecidos en el TUPA de cada municipalidad y tendrá carácter de declaración jurada.
- 5.4. Se recomienda realizar la revisión de cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el TUPA vigente y subsanar todas las observaciones que se realicen en el menor tiempo posible, para obtener la respuesta de una manera eficaz.

VI. REFERENCIAS

- Actualidad Civil. (2022). *Corte Suprema determina que no procede el título supletorio cuando el bien ya se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble*.
<https://actualidadcivil.pe/noticia/corte-suprema-determina-que-no-procede-el-titulo-supletorio-cuando-el-bien-ya-se-encuentra-inscrito-en-el-registro-de-propiedad-inmueble/43cf8abf-0b7d-41cf-9a10-bc826696376b/1>
- Avendaño, J. (2005). *La Propiedad: ¿Está protegida?* *Ius Et Veritas* 15 (30), 1-4.
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11794/12360>
- Congreso de la República. (1984). *Decreto Legislativo N° 295-84 que aprueba el Código Civil*.
https://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic4_per_cod_civil.pdf
- Curiozo, D. (2021). *La automaticidad de la Prescripción Adquisitiva de Dominio frente a la Pretensión Reivindicatoria*. [Tesis de pregrado. Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.]. Repositorio de la UNPRG.
<https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/9521>
- García, S. (2021). *La prescripción adquisitiva*. <https://www.buroabogados.com/la-prescripcion-adquisitiva/>
- Gonzales, E. y Salcedo, A. (2024). *Visación de planos para predios rústicos en área de expansión urbana: ¿Un obstáculo para el reconocimiento del derecho de propiedad del administrado? Municipalidad de Socabaya - Arequipa 2021 – 2022*. [Tesis de licenciatura, Universidad Tecnológica del Perú], Repositorio de la UTP
https://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12867/7078/E.Gonzales_A.Salcedo_Tesis_Titulo_Profesional_2023%28extracto%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Gonzales, G. (2013). *La posesión mediata e inmediata*. Ediciones Legales. p.14.
<https://biblioteca.unasam.edu.pe/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=19427>

Instituto Catastral del Perú. (2021). *Manual técnico de levantamientos catastrales urbanos y rurales*. www.icp.gob.pe.

López, E y Vergara, L. (2022). *Barreras administrativas en la prescripción adquisitiva de dominio para alcanzar el derecho de propiedad vía judicial y notarial*. [Tesis de pregrado, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio de la Universidad Autónoma del Perú. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/2087>

Melitón, L. (2021). *Regulación de la competencia de la Entidad Generadora de Catastro para la visación de planos en los procesos de saneamiento de predios rústicos en área de expansión urbana y su procedencia en el Registro de Predios*. [Tesis de licenciatura, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio de la PUCP. <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio//handle/20.500.12404/16231>

Decreto Supremo N° 009-2017-MINAGRI. Decreto Supremo que modifica el reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA. (26 de julio de 2017). <https://www.midagri.gob.pe/portal/decreto-supremo/ds-2017/19754-decreto-supremo-n-009-2017-minagri>

Decreto Supremo N° 006-2017-JUS. Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. (17 de marzo de 2017). <https://www.gob.pe/institucion/minjus/normas-legales/846010-006-2017-jus>

Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA. Aprueban el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales. (13 de diciembre de 2008). [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con2_uibd.nsf/34935CD9DC890DEF052575D700758562/\\$FILE/D.S.032-2008-Vivienda.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con2_uibd.nsf/34935CD9DC890DEF052575D700758562/$FILE/D.S.032-2008-Vivienda.pdf)

Ordenanza N° 466-MDSMP. Aprueban el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres. (11 de setiembre de 2018).

<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/3429198/TUPA%20VIGENTE%202018%20-%20ORDENANZA%20N%C2%B0%20466.pdf?v=1658259559>

Ordenanza N° 2280-MML. Ordenanza que regula el procedimiento de visación de planos para trámites de prescripción adquisitiva o título supletorio. (13 de noviembre de 2020).

<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2556145/ordenanza-nro-2280.pdf.pdf?v=1638394892>

Ninamanco, F. (2021). Sesión “Título supletorio” [PDF]. <https://content.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/07/SESI%C3%93N-EXTRA-FORT-T%C3%ADtulo-supletorio-LP.-EDITADO.pdf>

Ramírez, L. (2020). *Interpretación de planos*. Especialidad de Construcción. Escuela Industrial Superior de Valparaíso. <https://eiv.cl/wp-content/uploads/2020/03/Manual-Interpretaci%C3%B3n-de-planos.pdf>

Real Academia de la Lengua Española. (2024). *Prescripción*. <https://dle.rae.es/prescripci%C3%B3n>

VII. ANEXOS

ANEXO A- DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA EL TRÁMITE DE VISACIÓN DE PLANOS PARA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (MODELO TIPO)

MEMORIA DESCRIPTIVA. -

1. POSESIONARIOS: Segundo Alfredo Rodríguez Valera - Juana Felicita Ayala Valencia
2. PROYECTO: Visación de Plano para Prescripción Adquisitiva de Dominio
3. UBICACION: El predio se encuentra ubicado en el lote N° 25 de la Mz. M de la Urbanización Ingeniería Quinta Etapa, Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima.
4. ANTECEDENTE REGISTRAL:
El predio se encuentra inscrito en el ámbito de la Partida N° 44014025, Ficha N° 105379 de la SUNARP.
5. ZONIFICACION: Residencial De Densidad Media (RDM) - AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO: I
6. LOTE 25 (A PRESCRIBIR):
AREA= 169.10 M2
PERIMETRO = 56.91 M.L.

COLINDANCIAS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

POR EL FRENTE: Colinda con el Jr. Carlos Bacaflor (antes Calle 12), con 8.00 m.l

POR EL LADO DERECHO: Colinda con el lote 26, con 20.00 m.l.

POR EL LADO IZQUIERDO: Colinda con el lote 24, con 20.00 m.l.

POR EL FONDO: Colinda con el lote 15 y lote 16, con 8.91 m.l.

7. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS: DATUM WGS 84**Tabla 1.***Cuadro de datos técnicos: Datum WGS 84*

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG.INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A - B	8.00	92°04'16"	275842.6523	8669533.9918
B	B - C	20.00	90°32'11"	275842.1931	8669541.9786
C	C - D	8.91	89°23'09"	275862.1485	8669543.3134
D	D - A	20.00	88°00'24"	275862.6479	8669534.4174
TOTAL		56.91	360°00'00"		

8. DESCRIPCION DE EDIFICACION EXISTENTE:

Primer Piso. - Sala-comedor, cuarto de estudio, sala de juegos, almacén, baño de visita, patio exterior, garaje, terraza y escalera al segundo piso.

Segundo Piso. - Cuatro (4) dormitorios, sala de estudio, sala-tv, dos (2) baños y escalera a la azotea.

El predio tiene uso de vivienda y cuenta con los servicios básicos.

San Martín de Porres, mayo de 2018

Figura 3.

Plano de ubicación

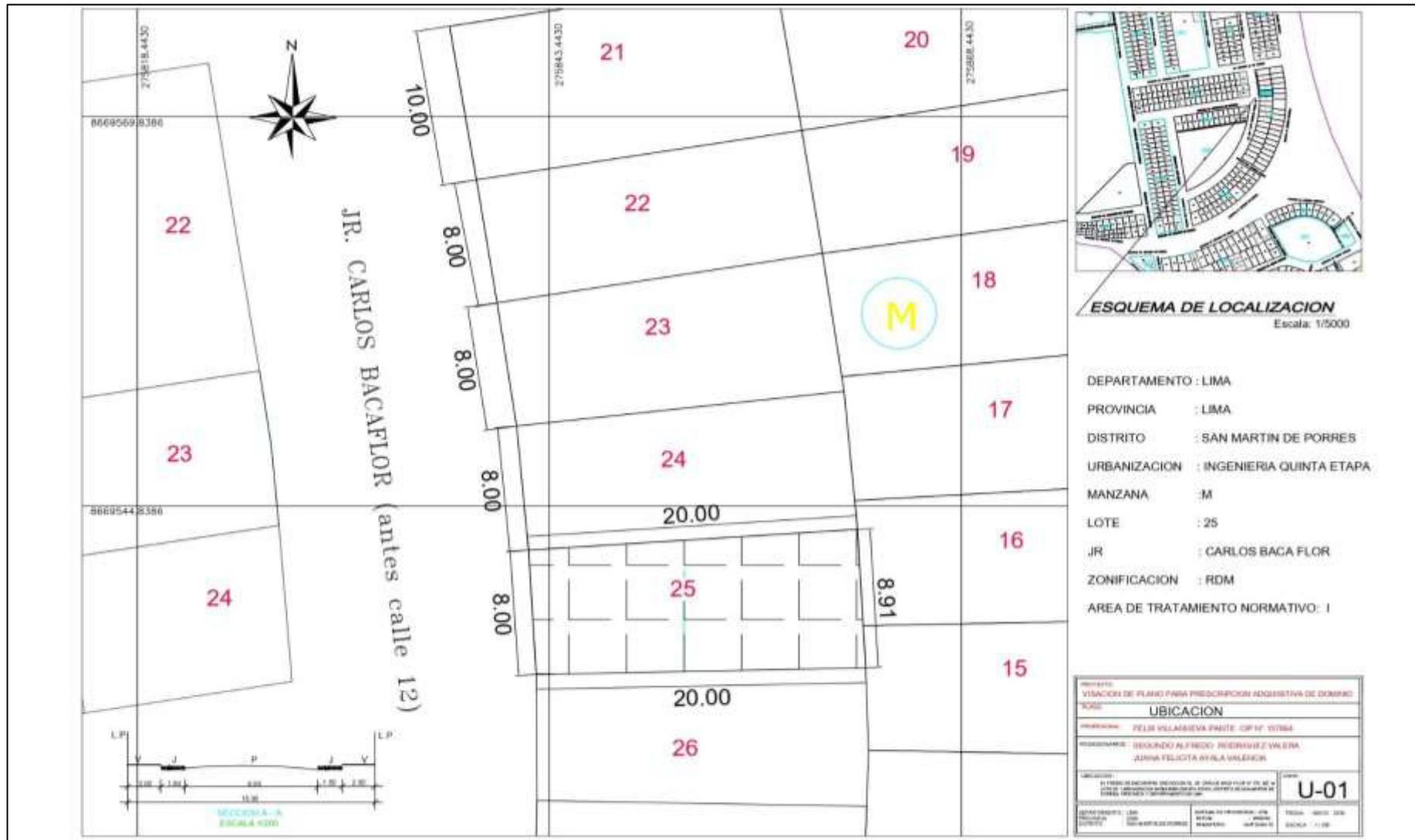
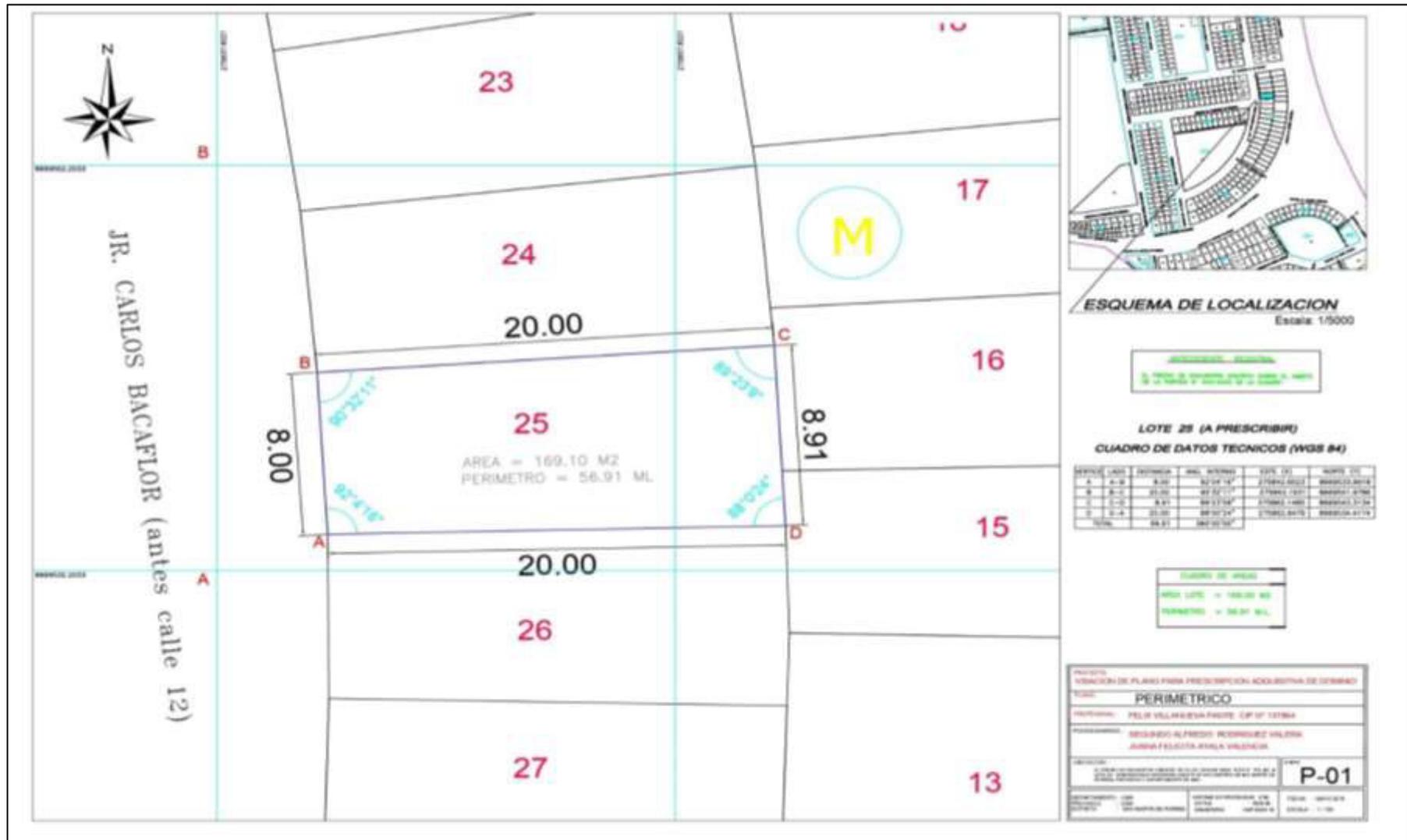


Figura 4.

Plano perimétrico



ANEXO B- MODELO DE NOTIFICACION ADMINISTRATIVA**ESQUELA DE NOTIFICACIÓN N° 1037 -2016-SGC-GDU-MDSMP**

NOMBRE O RAZON SOCIAL : SANCHEZ RODRÍGUEZ CARLOS ISIDRO
DOMICILIO FISCAL : Jr. Río Branco N° 2101- A. H. Urbanización Perú 2° Zona
REFERENCIA : Expediente N° 64713 - 2016
PROCEDIMIENTO : Visación de Plano para Prescripción Adquisitiva.
FECHA : 27/10/2016

Tengo a bien dirigirme a usted, en atención al Expediente de la referencia mediante el cual solicitó la Visación del plano para Prescripción Adquisitiva del predio asignado como parte del lote 1 de la MZ. 15 – A. H. Urb. Perú 2° Zona, Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima.

Al respecto, luego de revisada la documentación presentada, se han advertido las siguientes observaciones:

MEMORIA DESCRIPTIVA

- Se deberá hacer mención al Antecedente Registral del predio (Partida Registral).
- Se deberá consignar el área, linderos y medidas perimétricas del lote matriz y del lote a prescribir.
- El tipo de vía de la colindancia del frente deberá coincidir con la Partida Registral.
- Falta consignar el Cuadro de Datos Técnicos del lote matriz.

PLANO UBICACION (U 01)

- Las medidas perimétricas y colindancias del lote matriz, deberán coincidir con las inscritas en la Partida Registral.
- Las secciones de vía se deberán presentar en escala.
- El tipo de vía de la colindancia del frente deberá coincidir con la Partida Registral.

PLANO PERIMETRICO (P 01)

- Se deberá consignar el área, linderos y medidas perimétricas del lote matriz y del lote a prescribir.
- Tomar en cuenta las indicaciones realizadas en el punto anterior.
- Consignar el Cuadro de Datos Técnicos del lote matriz.
- Consignar el Cuadro de Áreas en un recuadro.
- Utilizar el mismo formato de leyenda del plano de Ubicación.

Nota: Para un mejor resolver se solicita adjuntar copia literal del lote matriz y documento de propiedad del predio y/o posesión del mismo en cumplimiento con el Art.° 57, numeral 2 de la Ley N° 27444. Después de levantadas las observaciones deberá acercarse a la Subgerencia de Catastro para coordinar fecha y hora de la inspección ocular.

En tal sentido, se le notifica por única vez para presentar dichos requisitos conforme a lo indicado, en el plazo de diez (10) días hábiles, conforme a lo establecido en el numeral 4) del artículo 132° de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444, bajo apercibimiento de declararse en ABANDONO su solicitud en caso de incumplimiento. Cabe señalar que dicho plazo es prorrogable por única vez a pedido del administrado y antes de su vencimiento.

Sin otro particular

Atentamente,

Asimismo, instamos a brindarnos una dirección de correo electrónico para efectuar las notificaciones correspondientes y un número Telefónico para lo que fuere necesario dentro de este trámite administrativo. De ser el caso podrá comunicarse a los teléfonos indicados en la parte inferior del documento.

Recibido por:.....
 Relación con el administrado:
 DNI N°.....
 Fecha de Recepción: Firma:

ANEXO C- MODELO DE INFORME DE NOTIFICACION ADMINISTRATIVA**INFORME N° 401-2016-YGL-SGC-GDU-MDSMP**

A : ING°. AGUSTÍN SOLIER GUEVARA
Sub Gerente de Catastro

DE : Bach. Ing°. Yvonne Galarreta Lau.
Técnico Administrativo

ASUNTO : Visación de Plano para Prescripción adquisitiva de dominio

REFERENCIA : Expediente N° 64713 – 2016

FECHA : 27-10-2016.

Por medio del presente, me dirijo a Ud., para informarle con respecto al documento de la referencia, seguido por el Sr. **SANCHEZ RODRIGUEZ CARLOS ISIDRO**, identificado con DNI N° **08530764**, quien solicita Visación de plano para prescripción adquisitiva de dominio, para el predio asignado como parte del lote 1 de la MZ. 15 – A. H. Urb. Perú 2° Zona, Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima.

MEMORIA DESCRIPTIVA

- Se deberá hacer mención al Antecedente Registral del predio (Partida Registral).
- Se deberá consignar el área, linderos y medidas perimétricas del lote matriz y del lote a prescribir.
- El tipo de vía de la colindancia del frente deberá coincidir con la Partida Registral.
- Falta consignar el Cuadro de Datos Técnicos del lote matriz.

PLANO UBICACION (U 01)

- Las medidas perimétricas y colindancias del lote matriz, deberán coincidir con las inscritas en la Partida Registral.
- Las secciones de vía se deberán presentar en escala.
- El tipo de vía de la colindancia del frente deberá coincidir con la Partida Registral.

PLANO PERIMETRICO (P 01)

- Se deberá consignar el área, linderos y medidas perimétricas del lote matriz y del lote a prescribir.
- Tomar en cuenta las indicaciones realizadas en el punto anterior.
- Consignar el Cuadro de Datos Técnicos del lote matriz.
- Consignar el Cuadro de Áreas en un recuadro.
- Utilizar el mismo formato de leyenda del plano de Ubicación.

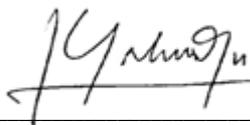
Nota: Para un mejor resolver se solicita adjuntar copia literal del lote matriz y documento de propiedad del predio y/o posesión del mismo en cumplimiento con el Art.° 57, numeral 2 de la Ley N° 27444. Después de levantadas las observaciones deberá acercarse a la Subgerencia de Catastro para coordinar fecha y hora de la inspección ocular.

CONCLUSION:

De la documentación presentada por el administrado señalo que la misma tiene errores, por lo que el suscrito es de la opinión que se le oficie, a fin de que presente nueva documentación.

Es cuanto informo a Ud. para los fines del caso.

Atentamente,



Bach. Ing° Yvonne Galarreta Lau
Técnico Administrativo

ANEXO D- MODELO DE INFORME DE CONFORMIDAD DE VISACION DE PLANOS PARA PRESCRIPCION ADQUISITIVA.-**INFORME N° 399-2016-YGL-SGC-GDU-MDSMP**

A : Ing° . AGUSTÍN SOLIER GUEVARA
SUBGERENTE DE CATASTRO

DE : Bach. Ing° Yvonne Galarreta Lau
Técnico Administrativo

ASUNTO : Visación de Plano para Prescripción Adquisitiva

REFERENCIA : Expediente N° 17769- 2014 y Acumulados

FECHA : 26-10- 2016

Tengo a bien dirigirme a Ud. en referencia al Exp. N°17769-2014 de fecha 25-03-14 y Acumulados, seguido por la Sra. **SANTAMARIA RELAIZA VIOLETA ESTHER**, quien solicita la Prescripción Adquisitiva de Dominio del predio asignado como lote 11, Mz. H – Asoc. de Vivienda Las Praderas del Sol (dirección referencial) – parte de la Parcela N° 10282, Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima.

DOCUMENTOS PRESENTADOS. -

- (x) Solicitud Formulario
- (x) Recibo de Pago N° 20140243
- (x) Plano Perimétrico (2 juegos)
- (x) Plano de Ubicación y Localización (2 juegos)
- (x) Memoria Descriptiva (2 juegos)
- (x) Certificado de Habilidad Profesional
- (x) Copia DNI
- (x) Copia literal de Partida N°44056755

INSPECCION OCULAR. -

En fecha 25.09.2015 se realizó la inspección ocular al predio en mención, encontrándose a la Administrada **en posesión del predio materia de la Visación.**

Sobre el predio se ha edificado una vivienda de material pre-fabricado, con techo de calamina y piso de cemento pulido. Cuenta con el servicio de luz y agua propia. El uso del predio es de vivienda. No cuenta con cerco perimétrico. De los planos presentados, se verificó que las medidas consignadas del lote a prescribir coinciden. La documentación técnica se encuentra refrendada por el Ing.° Félix Villanueva Pante, C.I.P. N° 137864.

CONCLUSION. -

Al respecto debo informar que la documentación se encuentra correcta por lo que se deberá otorgar lo solicitado.

Es cuanto informo, a Ud. para los fines del caso, salvo mejor parecer.

Atentamente,


Bach. Ing° Yvonne Galarreta Lau
Técnico Administrativo

ANEXO E- REQUISITOS PRESENTADOS POR EL ADMINISTRADO PARA LA VISACIÓN DE PLANOS

Los principales requisitos son los siguientes:

1. Solicitud según formato de la municipalidad, indicando el número de la Partida Registral del inmueble o del lote matriz.
2. Carta poder simple en caso ser representante legal
3. Memoria descriptiva, señalando lo indicado en los planos, como los linderos y medidas perimétricas (2 juegos originales)
4. Plano de Ubicación a escala 1/500 o 1/100, con indicación de medidas perimétricas, colindantes, incluir las cuatro esquinas y sección de las vías adyacentes al predio y Plano de Localización a escala 1/10,000 o 1/5000 (2 juegos originales).
5. Plano Perimétrico a escala adecuada con indicación de medidas, colindantes y ángulos internos incluyendo las coordenadas UTM (2 juegos originales).
6. Indicar número de recibo y fecha de pago de derecho de trámite.

Los documentos técnicos deben estar firmados por ingeniero civil o arquitecto colegiado y habilitado. Asimismo, debe indicar el nombre del Titular del Trámite en toda la documentación técnica presentada (MML, 2020).

ANEXO F- DOCUMENTOS TÉCNICOS

La documentación técnica a presentarse debe tener las siguientes características:

1. **MEMORIA DESCRIPTIVA.** Este documento debe describir de forma ordenada y detallada todo lo señalado en los planos respecto del inmueble materia de trámite, debiendo contener la siguiente información:
 - Nombre completo del posesionario(s) en el caso de prescripción adquisitiva o propietario(s) en el caso de títulos supletorios. Ubicación del inmueble indicando: tipo de vía (avenida, calle o jirón), nombre de la vía y número municipal.
 - Área consignada en metros cuadrados (m²)
 - Perímetro consignado en metros lineales (ml)
 - Linderos y medidas perimétricas. - Se describirán los lados del inmueble de la siguiente manera:
 - a) Orientación del lado: Por el frente, por el lado derecho entrando, por el lado izquierdo entrando, por el fondo.
 - b) Descripción del lado: Se indicará el número de tramos por lado, la dimensión de cada tramo en metros lineales (ml), los ángulos internos entre tramo y tramo (en grados, minutos y segundos) y los colindantes.
 - c) Lindero del lado o tramo: En todos los casos, a excepción de colindancias con vías, se indicará “propiedad de terceros”.
 - Firma y sello del profesional responsable al final del documento (MML, 2020).
2. **PLANOS DE UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN.** El plano de Localización debe presentarse a escala 1/10,000 o 1/5000, que permita una lectura legible del plano, debe ubicarse al lado derecho superior. Al lado izquierdo se consigna el Plano de Ubicación a una escala legible, de modo que se dibuje toda la manzana a la que pertenece el inmueble indicando:
 - a. La distancia del inmueble a la esquina más cercana.
 - b. Las medidas perimétricas del inmueble.
 - c. Las secciones de las vías que colindan con el inmueble. d) Los colindantes (no señalar nombres propios sino PROPIEDAD DE TERCEROS).
 - d. En caso de que el inmueble se encuentre en una edificación de propiedad común o propiedad horizontal, se dibujará el perímetro de toda la edificación y el inmueble a visar.

- e. Se colocará el Norte Magnético (NM) en la parte superior del plano (MML, 2020).
3. PLANO PERIMETRICO. Este plano debe presentarse a escala 1/50 o 1/100 o a una escala adecuada debiendo dibujarse el perímetro del inmueble, indicando las medidas perimétricas, ángulos internos, así como sus colindancias que en general se indicará como Propiedad de Terceros, a excepción de las colindancias con las vías. Asimismo, la información deberá contener la longitud del perímetro en metros lineales, área del inmueble en metros cuadrados, coordenadas UTM en el datum WGS 84 y Cuadro de Datos Técnicos de Coordenadas. La información se indicará de la siguiente manera:
 - a. Longitud del perímetro en metros lineales
 - b. Área del inmueble en metros cuadrados
 - c. Coordenadas UTM WGS 84.
 - d. Cuadro de Datos Técnicos de Coordenadas.

Los planos presentados tendrán un membrete en el que se deberán consignar los siguientes datos:

- a. POSESIONARIO: Nombres completos de todos los poseionarios en el caso que el administrado solicite visación de planos para Prescripción Adquisitiva.
- b. PROPIETARIO: Nombres completos de todos los propietarios en el caso que el administrado solicite visación de planos para Títulos supletorio.
- c. PROFESIONAL RESPONSABLE: Nombre completo del profesional, así como su número de colegiatura.
- d. UBICACIÓN: Dirección completa del inmueble.
- e. PLANO: Especialidad de la lámina: Ubicación y Localización y Perimétrico.
- f. NÚMERO DE LÁMINA: Número de lámina de acuerdo a la especialidad (Ubicación: U- 01; Perímetro P – 01
- g. ESCALA. - Deberá indicar la escala usada.
- h. FECHA. - Mes y el año de levantamiento de la información o inspección (MML, 2020).

ANEXO G - PROCEDIMIENTO Y PLAZO PARA LA VISACIÓN DE PLANOS

El procedimiento para la visación de planos para trámites de Prescripción Adquisitiva o Título Supletorio comprende las siguientes etapas:

- a. Presentación de la solicitud. - El administrado presentará por Mesa de Partes, la solicitud de visación de planos adjuntando todos los requisitos establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativo (TUPA) vigente. El personal de Mesa de Partes verifica el cumplimiento de la presentación completa de los requisitos, en caso se encuentre el expediente completo procederá al ingreso correspondiente y se remitirá el expediente a la Subgerencia de Catastro.
- b. Verificación e informe técnico. - El personal técnico de la Subgerencia de Catastro realizará la inspección ocular correspondiente y se encargará de verificar in situ que todo lo consignado en la documentación técnica (Memoria Descriptiva y Planos) esté de acuerdo a la realidad. Como resultado de la verificación, se emitirá el informe técnico, que consignará la procedencia o no de la visación solicitada.
- c. Observaciones a la solicitud.- De encontrarse observaciones, se notificará mediante carta o notificación al administrado para que efectúe la subsanación en un plazo de diez (10) días hábiles de conformidad con lo establecido por el numeral 4 del Artículo 143 del TUO de la Ley N° 27444, contados a partir del día siguiente de la recepción de la carta o notificación, con la cual se suspende el plazo para la evaluación de la solicitud presentada, el mismo que se reinicia con la presentación de la subsanación de observaciones.

En caso no se proceda a la subsanación de las observaciones dentro del plazo otorgado se declarará la improcedencia de la solicitud, dando con ello por concluido el procedimiento. Previo al vencimiento del plazo otorgado indicado en el párrafo precedente, el administrado podrá solicitar por única vez y por escrito una prórroga por diez (10) días hábiles adicionales.

- d. Subsanación de observaciones e Informe Técnico. - En caso se subsanen las observaciones realizadas a la solicitud de visación de planos, se deberán presentar dos (02) juegos de todos los documentos debidamente corregidos. Cabe indicar, que los nuevos documentos presentados serán revisados a fin de corroborar la subsanación

respectiva. De encontrarse correctamente subsanados, se procederá a la visación correspondiente. En caso los documentos presentados en la subsanación de observaciones también contengan observaciones, la Subgerencia de catastro emitirá el informe de Improcedencia, el que dará mérito a la resolución correspondiente que será notificada de acuerdo a ley, ante esta resolución proceden los recursos impugnatorios.

- e. La autoridad municipal correspondiente expedirá la visación de la Memoria Descriptiva y Planos de Ubicación y Perimétrico, dentro de un plazo no mayor a treinta (30) días hábiles.

ANEXO H - DENEGATORIA DE LA SOLICITUD DE VISACION DE PLANOS

La autoridad municipal procederá a la denegatoria e improcedencia, la misma que concluye con el procedimiento administrativo solicitado cuando:

1. El administrado no procede a la subsanación de las observaciones realizadas mediante carta o notificación al trámite solicitado, dentro del plazo de diez (10) días hábiles, o al vencimiento de la ampliación de plazo debidamente solicitada por el administrado.
2. Si se verifica que los documentos presentados para la subsanación de observaciones también contienen observaciones. Una vez realizada la inspección ocular y la verificación administrativa de los documentos presentados, estos contienen observaciones insubsanables como:
 - a) No pueda llevarse a cabo la inspección ocular en la totalidad del área solicitada, por razones ajenas a la municipalidad, en una segunda visita de inspección ocular.
 - b) Un tercero impida la verificación total o parcial del inmueble, en segunda visita de inspección ocular.
 - c) Por medidas de seguridad u otras ajenas a la municipalidad no se pueda realizar la inspección ocular porque el área a inspeccionar no se encuentra habilitada para realizar las mediciones respectivas.
 - d) El área solicitada invade propiedad de terceros, áreas comunes de inmuebles sujetos a régimen de propiedad común (pasadizos, retiros o azoteas) o servidumbres, según inscripción registral.
 - e) Si se verifica que no ocupa la totalidad del lote inscrito y no existe comunicación con el resto del inmueble, considerada físicamente como un lote subdividido.
 - f) Si se verifica que se trata de inmuebles que pertenecen al Estado o a la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana.
 - g) Si el inmueble ha sido declarado Ruinoso, Inhabitable o se encuentra derrumbado.
3. Asimismo, Se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye. (Art.953 del Código Civil)