

Artículo 20. Presentación de plano perimétrico y de ubicación georreferenciado a la Red Geodésica Nacional

Para la inmatriculación de predios urbanos ubicados en regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral a que se refiere el decreto supremo N° 002-89-JUS, además de los requisitos específicos establecidos en el presente Reglamento, se presentará el plano catastral con los demás requisitos establecidos en dicho decreto supremo. Tratándose de predios ubicados en regiones no catastradas se presentará el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la Municipalidad Distrital correspondiente.

En el caso de predios rurales ubicados en zonas catastradas se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 86 del 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, otorgado por la autoridad competente. Tratándose de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, se presentará el certificado negativo de zona catastrada, emitido por la autoridad competente. El plano perimétrico del predio y la memoria descriptiva respectiva, donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores.

Los planos a que se refiere el presente artículo deben estar georreferenciados a la Red Geodésica Nacional, referida al *datum* y proyección en coordenadas oficiales.

En el supuesto del cuarto párrafo del artículo 16, los planos deben graficar el límite o límites distritales correspondientes.

Quedan a salvo de lo previsto en los párrafos precedentes las disposiciones contenidas en la ley N° 28294, ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios y su Reglamento y demás disposiciones complementarias, referidas al Código Único Catastral.

Comentado por:

Zoila María Cano Pérez

Para la inmatriculación de predios se requiere contar con la información gráfica, que permita delimitar adecuadamente el objeto del derecho de propiedad. Por ello, forma parte del título inmatriculador la información gráfica (memoria descriptiva y planos) que por mandato legal debe acompañarse, la cual tienen carácter de complementaria y debe adecuarse al título materia de la inscripción.

Conforme al artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, concordante con el artículo 1 del Decreto Supremo N° 002-89-JUS, para la inmatriculación de predios urbanos ubicados en zonas catastradas⁷⁶ o en proceso de levantamiento catastral, los interesados deberán presentar al Registro:

- Copia del plano catastral emitido por la Oficina de Catastro Distrital debidamente autenticada por el profesional autorizado para el efecto.
- Código Catastral con el que se identifica el lote donde se encuentra el predio materia de inscripción.
- Área del Terreno y área construida, expresadas ambas en metros cuadrados y con aproximación de dos cifras decimales.

⁷⁶ Se entiende por zona catastrada al ámbito del territorio nacional cuyo levantamiento y cartografía catastral ha sido elaborado por la autoridad competente (Municipalidad, COFOPRI, EX PETT, Dirección Regional de Agricultura).

Tratándose de predios ubicados en regiones no catastradas, se requiere la presentación del plano de ubicación del predio, elaborado y suscrito por un verificador competente⁷⁷ y visado por la Municipalidad Distrital correspondiente.

En el caso de predios rurales ubicados en zonas catastradas, se presentará el certificado de información catastral⁷⁸ otorgado por la autoridad competente. Tratándose de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente, el plano perimétrico del predio y la memoria descriptiva respectiva, donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores.

Ahora bien, mediante resolución N° 189-2014-SUNARP/SN, publicada en el diario oficial *El Peruano* el 8 de agosto de 2014, se aprobó la Directiva N°003-2014-SUNARP/SN, referida a los actos inscribibles en el Registro de Predios y otros registros que requerirán informe previo del Área de Catastro y los requisitos técnicos que deben observar los planos y memorias descriptivas que se presenten al Registro para sustentar la inscripción, señalando como requisitos los siguientes:

- a. El plano perimétrico y plano de ubicación deberán estar elaborados en una escala gráfica convencional (1/50, 1/100, 1/200, 1/500, 1/1,000, 1/5,000, 1/10,000 y otros) que permita la visualización y verificación de los *datos* técnicos, georreferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, debiendo graficarse el norte, la cuadrícula, los vértices, las medidas perimétricas de cada tramo, el perímetro total, los colindantes y el área del predio.
- b. El membrete del plano deberá indicar su tipo, escala, fecha, departamento, provincia y distrito, nombre del profesional competente o verificador que elaboró el plano.
- c. La memoria descriptiva, deberá contener la descripción literal de los linderos, medidas perimétricas y área de los predios materia de inscripción, así como la fecha de elaboración de la misma.

Para el caso de la inmatriculación de predios, la memoria descriptiva deberá contener los nombres de los propietarios y/o posesionarios de los predios colindantes, la cual deberá estar firmada y sellada por el verificador o profesional responsable.

- d. Los planos deberán estar firmados y sellados por el verificador o profesional responsable, debidamente visado por la autoridad municipal o administrativa respectiva, cuando corresponda.
- e. Para el caso de inmatriculación deberá presentarse adicionalmente lo siguiente:

Si el predio corresponde a un lote urbano, deberá de presentarse el plano de ubicación, donde se indique el nombre de la calle, la numeración municipal actual y anterior de ser posible, debiendo graficar la posición del terreno respecto de las calles adyacentes, indicando la distancia del predio a la esquina transversal más cercana, el área y perímetro del predio a evaluar, expresada en el sistema métrico decimal con una aproximación a dos decimales.

Si el predio, corresponde a un lote rústico, deberá de presentarse el plano de ubicación, donde se grafique referencias físicas y detalles topográficos no perecederos que existieran en el lugar, tales como los trazos o toponimias de ríos, quebradas, acantilados, zonas arqueológicas, y otros que ayuden a determinar la ubicación del predio; asimismo el área del predio a evaluar deberá estar expresada en hectáreas y con una aproximación a cuatro decimales.

Los planos presentados podrán ser adjuntados en medios magnéticos (formato DXF, o DWG p SHAPEFILE).

⁷⁷ Es el ingeniero civil o arquitecto colegiado inscrito en el Índice de Verificadores de una Oficina Registral.

⁷⁸ El certificado de información catastral es definida en el Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, como el documento técnico de vinculación de la base gráfica, con la base alfanumérica, producto del levantamiento catastral del predio objeto de titulación.

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha optado por un sistema de descripción perimetral georeferenciado, que se basa en el uso de las coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator) que es un sistema de coordenadas basado en la proyección cartográfica transversa de Mercator.

Ahora bien, los planos que se presenten al Registro deben estar georreferenciados a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales. Recordemos que el Sistema de Referencia Geodésica Oficial, es la red geodésica nacional elaborada por el Instituto Geográfico Nacional - IGN, siendo ésta el marco de referencia de la actividad de ordenamiento catastral, pública o privada, que se realiza en el país. De acuerdo a la Resolución Jefatural N° 086-2011-IGN/OAJ/DGC publicada en el diario oficial "El Peruano" el 10.5.2011, el Instituto Geográfico Nacional ha establecido como Red Geodésica Horizontal Oficial a la Red Geodésica Geocéntrica Nacional (REGGEN), disponiendo que para efectos prácticos como elipsoide puede ser utilizado además el World Geodetic System 1984 (WGS84) y señalando en sus considerandos que la Red Geodésica Horizontal Nacional Clásica complementada en el Perú hasta el año de 1980: Provisional Sudamericano 1956-PSAD 56, a la fecha ya no es compatible con los niveles de precisión actuales.

No obstante, conforme al criterio asumido por la Tercera Sala del Tribunal Registral (en adelante el Tribunal Registral) en la Resolución N° 1776-2015-SUNARP-TR-T del 08 de setiembre de 2015, "No corresponde solicitar documentación técnica en base a coordenadas WGS84 (datum oficial) cuando el usuario la adjunta en base a coordenadas PSAD56, por cuanto la mayor parte de la información gráfica de las Áreas de Catastro de las diferentes zonas registrales e incluso del Instituto Geográfico Nacional se encuentran referidas al datum anterior". En dicha resolución el Tribunal Registral toma como fundamento el Informe N° 087-2015-SUNARP/SCT mediante el cual la Subdirección de Catastro Registral señala que existe una problemática al interior de las zonas registrales, puesto que la mayor parte tiene información gráfica referida al datum anterior (PSAD56), incluso, los propios funcionarios del Instituto Geográfico Nacional cuentan con muy poca porción del territorio en el datum oficial, habiéndose descartado la transformación de coordenadas por presentar márgenes de diferencia o error. Asimismo, cita el memorándum circular N° 084-2015-SUNARP-DTR, la Dirección Técnica Registral ha concluido que no sería válido exigir al usuario la presentación de planos en el datum oficial vigente (WGS84) y el anterior (PSAD56) para otros procedimientos que no sean los referidos a la Ley 28294.