

UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS
POLÍTICAS



TESIS:

**VALIDEZ DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL DE PREDIOS Y LA
VIGENCIA DEL CERTIFICADO DE BÚSQUEDA CATASTRAL,
OFICINA SUNARP DE HUACHO, 2020**

PRESENTADO POR:

BACH.: JOSÉ ENRIQUE VILCA PÉREZ

BACH.: YESSENIA PRÍNCIPE SANCHEZ

PARA OPTAR EL TÍTULO DE:

ABOGADO

ASESOR:

ABOG.: OSCAR ALBERTO BAILÓN OSORIO

HUACHO-2022

VALIDEZ DE LA INFORMACION CATASTRAL DE PREDIOS Y LA VIGENCIA DEL CERTIFICADO DE BUSQUEDA CATASTRAL

INFORME DE ORIGINALIDAD

18%

INDICE DE SIMILITUD

18%

FUENTES DE INTERNET

1%

PUBLICACIONES

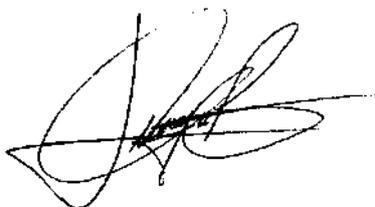
7%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	Submitted to Universidad Nacional Jose Faustino Sanchez Carrion Trabajo del estudiante	3%
2	hdl.handle.net Fuente de Internet	2%
3	legis.pe Fuente de Internet	2%
4	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	www.sunarp.gob.pe Fuente de Internet	1%
7	repositorio.ulasamericas.edu.pe Fuente de Internet	1%
8	qdoc.tips Fuente de Internet	1%

Elaborado por:



BACH.: JOSÉ ENRIQUE VILCA PÉREZ

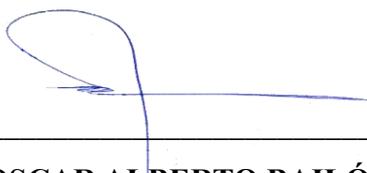
TESISTA



BACH.: YESSENIA PRÍNCIPE SANCHEZ

TESISTA

ASESOR



ABOG.: OSCAR ALBERTO BAILÓN OSORIO

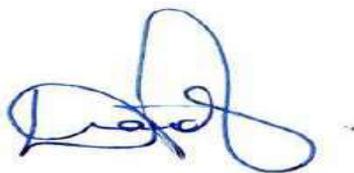
COMITÉ EVALUADOR:



MG. BARTOLOME EDUARDO MILÁN MATTA
PRESIDENTE



DR. WILMER MAGNO JIMÉNEZ FERNÁNDEZ
SECRETARIO



MTRO. NICANOR DARIO ARANDA BAZALAR
VOCAL

DEDICATORIA

A mi familia y en particular a mis padres, que siempre han velado por mi bienestar y me han guiado por el camino correcto, sin ellos no hubiera podido llegar a esta instancia tan importante en mi vida profesional. A mi abuelo Alfredo en el cielo, a quien en muchos momentos y decisiones en mi vida lo he tenido siempre presente, sin sus sabios consejos y fe en mí, no hubiera podido tener la motivación suficiente para seguir esta hermosa carrera.

José Enrique Vilca Pérez

A mi madre, Dina Sánchez Rojas y mi familia que son mi principal motor y motivo, por siempre apoyarme incondicionalmente en cada decisión y etapa de mi vida. Los amo infinitamente.

Yessenia Príncipe Sánchez

AGRADECIMIENTO

A mi alma mater, la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión por permitir formarme profesionalmente en sus aulas, a mis docentes por sus enseñanzas y consejos, claves para mi formación.

Finalmente, a aquellas personas que me han brindado su apoyo incondicional y buenos deseos.

José Enrique Vilca Pérez

Mi profundo agradecimiento a la UNJFSC, docentes y compañeros de trabajos que cultivaron en mí, el amor por esta hermosa carrera profesional.

Yessenia Príncipe Sánchez

ÍNDICE DE CONTENIDO

PORTADA.....	i
BACH.: JOSÉ ENRIQUE VILCA PÉREZ	ii
TESISTA	ii
TESISTA	ii
ASESOR	ii
COMITÉ EVALUADOR:	iii
DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTO	v
ÍNDICE DE CONTENIDO	vi
INDICE DE TABLAS	xi
RESUMEN	xiii
ABSTRACT	xiv
INTRODUCCIÓN	xv
CAPÍTULO I	18
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	18
1.1 Descripción de la realidad problemática.....	18
1.2. Formulación del Problema.	24
1.2.1.Problema General	24

1.2.2. Problemas específicos	24
1.3. Objetivos de la Investigación.	25
1.3.1. Objetivo General.	25
1.3.2. Objetivos Específicos	25
1.4. Justificación de la investigación.	25
1.5. Delimitaciones del estudio.	27
1.5.1. Delimitación espacial.	27
1.5.2. Delimitación temporal.	27
1.6. Viabilidad del estudio.	27
2.1. Antecedentes de la investigación.....	29
2.1.1. Antecedentes internacionales de la investigación	29
2.1.2. Antecedentes de la investigación nacional	31
2.2. Bases teóricas	34
2.2.1. Validez de la información catastral de predios.....	34
2.2.1.1. Generalidades	34
2.2.1.2. Origen histórico del vocablo Catastro – “Capitastrum”	35
2.2.1.3. Sobre el catastro y su definición legal en el Perú	36
2.2.1.4. Análisis comparado de la organización del catastro.....	38
2.2.1.4.1 El modelo catastral en Europa	38
2.2.1.5. Modelos de catastro en Latinoamérica	39
2.2.1.6. El Catastro en el sistema legislativo peruano	42
1. 2.2.1.7. La necesidad de una autonomía catastral y registral	45

2.	2.2.1.8. La actividad catastral de acuerdo a la Ley N° 28294	46
3.	2.2.1.9. Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial - SNCP	48
4.	2.2.1.9.1. Organización, funciones y competencia	48
5.	2.2.1.9.2. 1. Consejo Nacional de Catastro – CNC	48
6.	2.2.1.9.2.2. La secretaria Técnica – ST	49
7.	2.2.1.9.3.3. Las comisiones consultivas	50
	2.2.2. La vigencia del certificado de búsqueda catastral, oficina SUNARP	50
8.	2.2.2.1. Nociones generales.....	50
9.	2.2.2.2. Validez del informe de búsqueda catastral.....	52
10.	2.2.2.3. Superintendencia Nacional de Registros Públicos –SUNARP	52
11.	2.2.2.4. El catastro y la problemática que surge en su uso multifinalitario	54
12.	2.2.2.5. La seguridad de la búsqueda catastral en la SUNARP	56
13.	2.2.2.6. Expedición del certificado de búsqueda catastral con la electrónica	60
14.	2.2.2.7. El trámite de la búsqueda catastral.....	61
15.	2.2.2.8. Atribuciones del verificador catastral	63
	2.3. Bases filosóficas	67
	2.4. Definición de términos básicos.....	68
	2.5. Formulación de la hipótesis:.....	70
	2.5.1 Hipótesis general.....	70
	2.5.2 Hipotesis específicas	70
	2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES E INDICADORES	71
	CAPÍTULO III	75

MARCO METODOLÓGICO	75
3.1. Técnicas de recolección de datos	78
3.1.1. Técnicas a emplear	78
3.1.2. Descripción de los instrumentos	78
3.2. Técnicas para el procesamiento de información	79
CAPITULO IV	80
RESULTADOS	80
4.1. Análisis descriptivos de los resultados	80
4.2. Contrastación de hipótesis	104
CAPÍTULO V	112
DISCUSIÓN.....	112
5.1. Discusión	112
CAPÍTULO VI.....	113
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	113
6.1. Conclusiones.....	113
6.1. Recomendaciones.....	113
REFERENCIAS	115
7.1. Referencias documentales	115
7.2. Referencias hemerográficas.....	115
7.3. Referencias bibliográficas	115
7.4. Referencias electrónicas	116
ANEXOS	117

01. Instrumentos para la toma de información relevante para la tesis 117

INDICE DE TABLAS

Tabla 1:.....	74
Tabla 2:.....	75
Tabla 3:.....	76
Tabla 4:.....	77
Tabla 5:.....	78
Tabla 6:.....	79
Tabla 7:.....	80
Tabla 8:.....	81
Tabla 9:.....	82
Tabla 10:.....	83
Tabla 11:.....	84
Tabla 12:.....	85
Tabla 13:.....	86
Tabla 14:.....	87
Tabla 15:.....	88
Tabla 16:.....	89
Tabla 17:.....	90
Tabla 18:.....	91

INDICE DE FIGURAS

Tabla 1:.....	74
Tabla 2:.....	75
Tabla 3:.....	76
Tabla 4:.....	77
Tabla 5:.....	78
Tabla 6:.....	79
Tabla 7:.....	80
Tabla 8:.....	81
Tabla 9:.....	82
Tabla 10:.....	83
Tabla 11:.....	84
Tabla 12:.....	85
Tabla 13:.....	86
Tabla 14:.....	87
Tabla 15:.....	88
Tabla 16:.....	89
Tabla 17:.....	90
Tabla 18:.....	91

RESUMEN

Objetivo: Determinar en qué medida es válida la información catastral sobre predios contenida en el certificado de búsqueda catastral, brindada por la Oficina SUNARP de Huacho en el año 2020.

Métodos: El presente proyecto de tesis evalúa los problemas y limitaciones que se suscitan respecto al sistema catastral en las municipalidades y su falta de interconexión con el registro de predios (área catastral) de la SUNARP. Esta investigación cumple con los cánones suficientes para ser calificado como una investigación de tipo DESCRIPTIVA – EXPLICATIVA; por cuanto no solo se limita a describir, sino a explicar las variables de trabajo y es de corte TRANSVERSAL, siendo que los datos de la realidad se han tomado en un solo momento año 2020 en la oficina de Huacho-SUNARP en la cual hemos encontrado el problema y planteado las alternativas de solución. El enfoque es (mixto) debido a que por un lado se analizará una realidad, normativa y doctrina de los distintos tratadistas en materia registral y catastral, a la vez se utilizará la recolección y análisis de datos para la demostración de la situación real del sistema catastral tanto a nivel municipal como (registral) SUNARP. La población es de 130 personas y la muestra de estudio es de 97 personas. **Resultados:** La tabla 26 presenta la correlación de $r=0,585$, con un $\text{Sig}(\text{bilateral}) < 0,05$ la cual permite aceptar la hipótesis alternativa y refutar la nula. Por lo que se evidencia que existe relación entre la validez de la información catastral de predios y la vigencia del Certificado de búsqueda catastral en la Oficina SUNARP de Huacho, 2020, de una intensidad moderada. **Conclusión:** se aprecia que el sistema catastral no guarda una estabilidad en el tiempo, varía constantemente por cuanto hay modificaciones de las áreas y medidas perimétricas de los predios y de manera constante, esto en virtud de que también se presentan continuos cambios en el catastro de los municipios y la SUNARP.

Palabras claves: sistema catastral, áreas perimétricas, SUNARP, municipalidades, predio.

ABSTRACT

Objective: To determine to what extent the cadastral information on properties contained in the cadastral search certificate, provided by the SUNARP Office of Huacho in the year 2020, is valid. Methods: This thesis project evaluates the problems and limitations that arise regarding the cadastral system in the municipalities and its lack of interconnection with the property registry (cadastral area) of SUNARP. This research complies with the sufficient canons to be qualified as a DESCRIPTIVE - EXPLANATORY type research; because it is not only limited to describing, but also to explaining the work variables and is CROSS-CUTTING, since the reality data has been taken in a single moment in 2020 in the Huacho-SUNARP office in which we have found the problem and proposed alternative solutions. The approach is (mixed) because on the one hand a reality, regulations and doctrine of the different writers on registration and cadastral matters will be analyzed, at the same time the collection and analysis of data will be used to demonstrate the real situation of the system cadastral both at the municipal level and (registry) SUNARP. The population is 130 people and the study sample is 97 people. Results: Table 26 presents the correlation of $r=0.585$, with a $\text{Sig}(\text{bilateral}) < 0.05$ which allows accepting the alternative hypothesis and refuting the null. Therefore, it is evident that there is a relationship between the validity of the cadastral information of properties and the validity of the Certificate of cadastral search in the SUNARP Office of Huacho, 2020, of a moderate intensity. Conclusion: it is appreciated that the cadastral system does not keep stability over time, it varies constantly because there are modifications of the areas and perimeter measurements of the properties and constantly, this by virtue of the fact that there are also continuous changes in the cadastre of the municipalities and SUNARP.

Keywords: cadastral system, perimeter areas, SUNARP, municipalities, property.

INTRODUCCIÓN

El derecho de propiedad y la de posesión tienen protección jurídica, ello en virtud que la necesidad de vivienda y un espacio para anclar con la familia, es para muchos, una necesidad, pero en estos tiempos resulta ser un sueño, ello hace que en muchos casos, se encuentren predios con superposición porque en muchos casos hay omisiones y deficiencias en el sistema catastral de los diferentes distritos, especialmente en aquellos que se encuentran en las metrópolis y grandes capitales pues no existe una seguridad que su estado se mantenga inmanente, sino que es variable y cambiante, lo que obliga a quienes debe realizar trámites en la SUNARP, en muchos casos deben acudir al área catastral de las comunas y en otros casos, ante su carencia, deben acudir a las oficinas de la SUNARP, en el área de catastro, en razón a estos lineamientos hemos desarrollado la tesis: VALIDEZ DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL DE PREDIOS Y LA VIGENCIA DEL CERTIFICADO DE BÚSQUEDA CATASTRAL, OFICINA SUNARP DE HUACHO, 2020, la misma que se subdivide en varios capítulos que de manera sumillada las señalamos a continuación.

La investigación concluida ha realizado una evaluación del sistema catastral su funcionamiento, su importancia y la temporalidad que los certificados registrales poseen; por lo que a lo largo de la tesis se ha esbozado, veamos:

Aparece en primer lugar el capítulo I comprende la descripción de la realidad problemática, que se constituye la base principal de la tesis, toda vez que allí se ha descrito, el problema, sus causas o factores que corresponden al sistema de catastro; asimismo, la formulación del problema y objetivos de la investigación.

Seguidamente en el capítulo II se ha trabajado las bases teóricas donde se abarca el tema de investigación (sistemas catastrales) y las dos variables que van de la mano con las bases filosóficas, lo más relevante de los términos usados, las hipótesis planteadas como respuesta a cada uno de los problemas para culminar este capítulo la operacionalización de las variables.

Por otra parte, el capítulo III abarca todo lo relacionado a la metodología, de tesis evalúa los problemas y limitaciones que se suscitan respecto al sistema catastral en las municipalidades y su falta de interconexión con el registro de predios (área catastral) de la SUNARP. Esta investigación cumple con los cánones suficientes para ser calificado como una investigación de tipo DESCRIPTIVA – EXPLICATIVA; por cuanto no solo se limita a describir, sino a explicar las variables de trabajo y es de corte TRANSVERSAL, siendo que los datos de la realidad se han tomado en un solo momento año 2020 en la oficina de Huacho-SUNARP en la cual hemos encontrado el problema y planteado las alternativas de solución. El enfoque es (mixto) debido a que por un lado se analizará una realidad, normativa y doctrina de los distintos tratadistas en materia registral y catastral, a la vez se utilizará la recolección y análisis de datos para la demostración de la situación real del sistema catastral tanto a nivel municipal como (registral) SUNARP. La población es de 130 personas y la muestra de estudio es de 97 personas

Luego continúa con el capítulo IV es la otra parte importante de la investigación (resultados) que se consigna en cuadros y figuras que van en correlato con el cuestionario de preguntas que en total son 22 para la encuesta y contrastación de hipótesis, que finalmente son interpretadas y representadas gráficamente.

El capítulo V está contenida por la discusión de los resultados obtenidos, donde se realiza un parangón entre los resultados de nuestra investigación y los antecedentes que dan crédito a la investigación y que se encuentran en esta parte del trabajo.

Seguidamente se tiene el apartado VI en la que se plasma las conclusiones y recomendaciones a las que se han arribado en la investigación siempre teniendo en cuenta el sistema catastral.

En último lugar, tenemos las referencias bibliográficas, las mismas que son usadas en la investigación, requeridas tanto en el formato de nuestra universidad como las que nos ha servido para el trabajo, además formalmente se aplica las normas APA.

CAPÍTULO I

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la realidad problemática

Una de las actividades con un gran dinamismo, no de hoy, sino de mucho tiempo atrás, sin duda son las operaciones financieras en materia de predios, en especial la de transferencia de bienes muebles e inmuebles, dado que desde los orígenes del hombre social que vivía en un Estado de naturaleza como lo describe John Locke, su prioridad era la de detentar la propiedad de un espacio físico.

A los tiempos actuales, si bien es cierto, la determinación de un espacio físico, sus áreas y medidas perimétricas en la mayoría de registros del mundo están delimitadas; sin embargo, hay muchos países –en el nuestro se da con mayor incidencia que en los demás países de la región sudamericana- en los que no se tiene registrado todos los predios en un sistema registral, (en nuestro caso en la SUNARP), a partir de ello se genera un sinnúmero de inconvenientes, pues tenemos problemas de superposiciones, duplicidad de partidas, así como otros problemas que se pudieren presentar, porque hay zonas de nuestro territorio nacional que no cuentan con un catastro inmobiliario, entendido como un registro administrativo que depende de distintos estamentos, como las municipalidades, Bienes Nacionales, Gobiernos Regionales y otros dependientes del Estado en el que se ordenan archivos de bienes inmuebles en los cuales se describen las características de los bienes inmuebles rústicos y urbanos, con el

propósito de saber con precisión su ubicuidad, sus colindancias y que los funcionarios encargados de dichas áreas nos puedan entregar certificados que tengan validez en un largo tiempo y no que éstos puedan ir cambiando periódicamente sin darle seguridad al propietario o a quien quiera adquirir y tener la seguridad del bien que se está comprando.

Como se podrá apreciar la ausencia de una base de datos registrales ha generado problemas y conflictos entre los propietarios, poseedores, adquirentes y transferentes que tiene su origen en la falta de interconexión entre el aspecto extra registral y el aspecto registral, ya que sería de mayor facilidad contrastar la información cuando se utilice los mismos instrumentos de medición georreferenciado y por la misma entidad catastral, es así que si el predio no es compatible con la base de datos de la entidad catastral, no se llevaría a cabo la inscripción de los mismo mientras no se regularice la georeferencialidad del predio.

Por otro lado, existe la Ley N° 28294, ley que regula la situación catastral de los predios, el mismo que esboza una serie de situaciones, pero que quedan en el plano estrictamente utópico y de allí que no se haya plasmado en una realidad concreta, pues en dicha Ley se habla de un código de catastro, sin embargo, dicho código no existe, además no cuenta con los parámetros adecuados para alcanzar su objetivo; la integración con los registros de predios y otras instituciones del Estado encargadas del catastro, principalmente esto se debe a las contradicciones, y la regulación precaria de las competencias de cada organismo del Estado, además se puede apreciar que la precitada Ley se encuentra desfasada con la realidad peruana, por lo tanto, es aceptable optar por regular el principio de especialidad para poder completar la debida regulación de la seguridad jurídica en nuestra legislación y trabajar una norma que sea útil para la solución a la problemática catastral nacional.

En efecto, viendo realidades tan singulares y a la vez tan sorprendentes apreciamos que en localidades urbanas o semiurbanas como el distrito de Santa María, no tienen catastro y ciudades como Huaura - Huacho no lo tienen actualizado, por lo que ante la ausencia o fragilidad de los sistemas catastrales de las municipalidades, la única fuente válida se constituiría en la SUNARP, pero aun siendo esta entidad, dependiente del Ministerio de Justicia, no nos manifiesta una seguridad de que el certificado catastral sea el mismo entre una fecha u otra, ni siquiera entre un año y otro, en razón a ello es que hemos propuesto como título para esta investigación: “Validez de la información catastral de predios y la vigencia del certificado de búsqueda catastral, Oficina SUNARP de Huacho en el año 2020”. Actualmente, tenemos como norma positiva y vigente la **Resolución No. 120-2014-SUNARP/SN**, dicha Directiva regula la emisión de los informes técnicos de las solicitudes de Búsquedas Catastrales, como un sistema de información registral estructurada y organizada, constituida por la base de datos gráficos y alfanuméricos automatizados de predios inscritos en el Registro de Predios, a partir de la información técnica que obra en los títulos archivados, elaborado sobre una Cartografía Base.

Es importante saber que el ámbito del archivo registral que la hace posible de ser publicitada de forma certificada, permite tener accesos a distintos certificados, información que al amparo del principio de publicidad deben entregar, así tenemos los certificados compendiosos, que consiste en la expedición de un extracto, resumen o indicación de determinada circunstancia que conste en la partida registral, tales como la titularidad, gravamen, carga, nombramiento, revocación u otro dato. También comprende la información registral sintetizada que permite acreditar la existencia, inexistencia o vigencia de determinada inscripción o anotación registral, así como las

aclaraciones necesarias para no inducir a error sobre la situación de la partida registral y la indicación de la fecha y hora de su expedición.

Lo relevante del problema se da a partir de la emisión de los Certificados de Búsqueda Catastral, en los que se contrasta la información gráfica que el solicitante o usuario entrega al funcionario registral, con la que cuenta en su sistema la entidad registral. Pero lo paradójico es que la información que se entrega no siempre es exacta, a tal punto que se señala en el propio certificado que: *se deja constancia que la información publicitada es hasta la fecha en que se emite el certificado*. Y entonces ¿Cuál es la razón para ello? Que el sistema catastral está en una permanente y constante actualización de la base gráfica, entonces pese a que la información es brindada por la entidad más importante, que debe brindar seguridad jurídica, en verdad la validez es momentánea y débil, por lo que, en realidad, desnaturaliza la función teleológica de los registros públicos.

La SUNARP no cuenta con información catastral (gráfica) actualizada de todos los predios a nivel nacional, teniendo en la gran mayoría de los casos solo información referencial de los mismos, un claro ejemplo son los predios de las Comunidades Campesinas y Nativas, en la que los planos de los terrenos comunales no cuentan con una descripción georreferenciada que permita determinar con certeza la ubicación, área, linderos y medidas perimétricas de los mismos; así como los predios rurales o eriazos de grandes extensiones, (Huacho y sus alrededores no es la excepción) que no cuentan con un plano. Como se podrá inferir, esta situación genera un conflicto entre quienes poseen un predio, pero que por la carencia de un catastro no se permite determinar su ubicación y localización de forma exacta y precisa; como podrá advertirse, las consecuencias como ya se anunciaron son de superposiciones, duplicidad de partidas, cancelación de las mismas etc.

Nuestro sistema registral es mixto, declarativo y constitutivo; sin embargo, el primero se impone por cuanto nuestro sistema jurídico civil, administrativo o registral no obliga a que los titulares de los predios se inscriban registralmente para considerárseles propietarios de un bien inmueble y es precisamente por el problema catastral, pues existe falta de información técnica de los predios, lo cual permitiría mantener actualizada permanentemente, la base gráfica registral con los títulos y actos que se inscriben todos los días, así entonces, la información que esta contiene va cambiando permanentemente; en otras palabras, al día siguiente de emitido un certificado de búsqueda catastral puede actualizarse la base y cambiar todo el sentido de la información proporcionada en el certificado precedente. Por tanto, estos certificados no permiten acreditar de forma segura y fehaciente que un predio se encuentre inscrito con determinadas áreas y medidas perimétricas lo que nos permite evidenciar defectos y/o vicios técnicos de los predios, esto en virtud a que no existe una real fusión del catastro (municipal, regional u otro con los registros públicos) debido a que cada una de ellas tiene distintas funcionalidades.

Como posibles soluciones que desde nuestra óptica se plantea a esta problemática, pasa por una necesidad que los sistemas catastrales de las municipalidades y otros organismos del Estado, esté en correlato a los que posee los registros públicos, es decir, que se desarrolle de manera conjunta y unificada en la medida que son complementarios, ya que una se nutre de la otra en el desarrollo de su actualización, por lo tanto, se debe promover el desarrollo y avance de las fuentes de éstas dos instituciones, para que los datos que nos brinde una comuna edil sea similar a la que nos brindará la SUNARP y por ende se descartará la incertidumbre de que los datos que se suministren en una certificación no sean los más precisos y de mayor utilidad.

La información con la que contamos a mérito de una certificación catastral, nos permitirá tener la certeza de que la información que en ella aparezca no se distorsione debido a la duplicidad de partidas, la rectificación de áreas y medidas perimétricas y lo que es peor, la cancelación de una partida electrónica, que en muchos casos se generan por la falta de seguridad jurídica que debería brindar la SUNARP y la contravención a la vulneración de los principios registrales de legalidad y legitimación.

Finalmente, es necesario impulsar un rol más activo del sistema registral y en particular de los registradores, para lo cual es necesario una capacitación adecuada y permanente en los aspectos técnicos para poder desarrollar con efectividad y eficacia el conocimiento técnico para brindar un informe catastral acorde a la realidad extra registral, para ello también deben optimizarse los mecanismos de intercomunicación entre las municipalidades y registros públicos (área catastral) para evitar contrariedades en la información catastral.

A lo ya glosado debe agregarse que conforme ya lo ilustrábamos, en nuestro país no hay un catastro uniforme y estandarizado, pues el único instrumento con el que se cuenta es una Ley que fue emitida por el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su conexión con el Registro Predial, Ley N° 28294 y como se puede apreciar del contenido de dicha norma, ésta carece de fuerza vinculante y de aplicación a una realidad del año 2020, a lo ya planteado como alternativa de solución, otra alternativa es que se cree una normativa catastral por una entidad creada para la administración de los asuntos catastrales y que tenga fuerza vinculante y haga obligacional la interconexión entre el registro de predios y el sistema catastral de la municipalidad y eventualmente con las notarías, por lo que se pide sustituir la normativa actual y se cree una institución ad hoc encargada de los temas catastrales.

1.2. Formulación del Problema.

1.2.1. Problema General

PG. ¿En qué medida es válida la información catastral sobre predios contenida en el certificado de búsqueda catastral, brindada por la Oficina SUNARP de Huacho en el año 2020?

1.2.2. Problemas específicos

PE1. ¿En qué medida la Municipalidad de Huaura - Huacho cuenta con un catastro actualizado que permite su interconexión con el Registro de Predios de la Oficina SUNARP de Huacho en el año 2020?

PE2. ¿En qué medida la información catastral sobre predios contenida en el certificado de búsqueda catastral, tiene estabilidad y validez en el tiempo en la Oficina SUNARP de Huacho en el año 2020?

PE3. ¿Cómo se viene implementando el Sistema Nacional Integrado de Catastro en aplicación de la Ley N° 28294 en la Oficina SUNARP de Huacho en el año 2020?

1.3. Objetivos de la Investigación.

1.3.1. Objetivo General.

OG. Determinar en qué medida es válida la información catastral sobre predios contenida en el certificado de búsqueda catastral, brindada por la Oficina SUNARP de Huacho en el año 2020.

1.3.2. Objetivos Específicos

OE1. Determinar en qué medida la Municipalidad de Huaaura - Huacho cuenta con un catastro actualizado que permite su interconexión con el Registro de Predios de la Oficina SUNARP de Huacho en el año 2020.

OE2. Analizar en qué medida la información catastral sobre predios contenida en el certificado de búsqueda catastral, tiene estabilidad y validez en el tiempo en la Oficina SUNARP de Huacho en el año 2020.

OE3. Analizar cómo se viene implementando el Sistema Nacional Integrado de Catastro en aplicación de la Ley N° 28294 en la Oficina SUNARP de Huacho en el año 2020.

1.4. Justificación de la investigación.

1.4.1. Justificación teórica.

La importancia de la presente investigación, reside en el hecho que actualmente, la propiedad predial es uno de los derechos más importantes en el

mundo entero y las operaciones que están en relación a ella son considerables; entonces si las operaciones y transferencias prediales son dinámicas y cotidianas, a fin de no generar conflictos entre los contratantes, los predios deben estar totalmente saneados y la determinación catastral deben estar también completamente definida, para que no se presenten problemas de duplicidad de partidas electrónicas etc., de allí la trascendencia de esta investigación, y que las personas que se beneficiarán de la misma son un sinnúmero.

1.4.2. Justificación práctica.

Importa un análisis de lo que cotidianamente se observa, en cuanto a las contradicciones del sistema catastral, puesto que la expedición de un certificado de búsqueda catastral, no es seguro en el tiempo, por cuanto, si se actualiza el sistema catastral, puede ir cambiando la ubicuidad, extensión y con ella las áreas y medidas perimétricas en las municipalidades, carentes de un catastro como la Municipalidad de Santa María y las que si cuentan con uno, como la Municipalidad de Huacho – Huaura, que no se encuentran actualizadas, menos interconectadas, con el área de catastro de la oficina SUNARP - Huacho.

1.4.3. Justificación metodológica.

La investigación se realiza para poder determinar la confiabilidad de las normas respecto al sistema integrado de catastro, sobre el particular, de la revisión de la norma referente a catastro, existe la Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios, pero que ha quedado desfasada en el tiempo, por lo que amerita la positivización de una norma acorde a la realidad extra registral y registral. Para ello, en esta investigación se utiliza métodos más adecuados y técnicas especializadas en su aplicación en situaciones registrales como la que te tenemos.

1.5. Delimitaciones del estudio.

1.5.1. Delimitación espacial.

El estudio tiene como base la actividad registral en cuanto al saneamiento físico – legal de predios, las transferencias y las situaciones de conflicto por la disconformidad catastral entre los municipios y los registros públicos SUNARP - IX ZONA REGISTRAL – Oficina Huacho.

1.5.2. Delimitación temporal.

La información que se tiene para esta tesis corresponde al año 2020.

1.6. Viabilidad del estudio.

En cuanto a información bibliográfica para el desarrollo de la presente investigación, como bien se sabe, no es muy prolífica la información sobre temas registrales, pero consideramos que se cuenta con la información bibliográfica suficiente, para la presente investigación. Existen algunas investigaciones, tanto a nivel nacional como a nivel internacional, por lo que mayor problema no existe, más bien corresponde analizar las diferentes fuentes especialmente aquellas que se adentran al conocimiento de los conflictos sociales por problemas de contrariedades catastrales en las municipalidades y la SUNARP. Del mismo modo, se cuenta con la capacidad logística (información suministrada por la Oficina SUNARP – Huacho) y con el apoyo necesario de recursos humanos, toda vez que contamos con colaboradores que conocen del tema y laboran en la oficina precitada.

Asimismo, el desarrollo de la presente investigación es autofinanciada, es decir, los tesisistas van a solventar todo el trabajo con recursos propios durante todo el desarrollo y ejecución que los gastos irroguen para la presente investigación.

II. Marco teórico

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1. Antecedentes internacionales de la investigación

Como primer antecedente de investigación internacional se tiene la tesis de Meza Moreno y Bravo Chancay (2012) titulado “*Diseño de un modelo y propuesta de aplicación en un sistema piloto para la gestión de la información catastral*” presentado al Departamento de Ciencias de la Tierra y la Construcción de la Escuela Politécnica del Ejército, entre otros aspectos, llegó a las siguientes conclusiones:

A partir del análisis de la ley de régimen municipal y analógicamente con los parámetros dados por el Catastro 2014, el cuerpo normativo ecuatoriano en la regulación catastral, no contiene de forma expresa que se debe impulsar hacia la utilización de los avances tecnológicos.

El catastro del 2014 se le puede denominar el informe inicial de los catastros avanzados en Ecuador, a partir del cual se considera los principios y estructuras fundamentales del quehacer catastral. Asimismo, el catastro del 2014 le otorga mayor énfasis al empleo de nuevas tecnologías de sistemas de información, siendo de gran utilidad para el desarrollo la actividad en las diversas municipalidades en los temas de catastro.

Los aspectos esenciales a considerar para el diseño de un sistema de organización catastral son: localización de prioridades y solicitud de usuarios, clase y característica de productos que intervienen en la gestión catastral, la dificultad de los procedimientos de integración y la masa de datos que se controla en el sistema.

Por otro lado, de los aspectos que limitan el avance del sistema catastral se encuentran; la escasez de los recursos financieros, la información desactualizada, la poca preparación de los trabajadores calificados para realizar los trabajos que el proyecto demandado para llevar a cabo. Finalmente, se sugiere un servicio de mapas de forma virtual (wms y/o wfs) que son operables y compatible como alternativas similares, como parte de la integración que las entidades Estatales deben acoger en materia catastral.

Como segundo antecedente de investigación internacional se tiene la tesis de Peña Segura, Alexandra (2012) titulado “*Sistema de información geográfica aplicado al catastro predial del Cantón Paute, Ecuador*” presentado a la Universidad San Francisco de Quito, Ecuador, entre otros aspectos, llegó a las siguientes conclusiones:

En un proyecto catastral se debe considerar algunas cuestiones fundamentales que influyen en su desarrollo, adicionando lo siguiente; Medición terrestre, la adquisición de datos en el campo facilita graficar los planos de un determinado terreno. Este método, paulatinamente está siendo reemplazados en muchos casos por la utilización de GPS, siendo un sistema mucho más avanzado que permite la navegación vía satelital; permitiendo a nivel mundial la geolocalización del objeto, sujeto, móvil o una nave, con una exactitud muy alta.

En los sistemas distribuidos, el procedimiento está repartido en varias computadoras, fluyendo la información mediante la recepción y la transferencia de datos basado en un protocolo de información. Por lo tanto, dentro de la esfera cliente-servidor, toda información se encuentra en el cliente.

Para permitir la ejecución de un proyecto, de disponer de una pluralidad de software de gestión que es herramienta para el control de la información y permitir la administración de esa misma información. Para concluir, es menester indicar que la

definición de la parte gráfica como eje principal de nuestro proyecto y su relación directa con la base de datos; la organización de diversas informaciones los cuales tiene como resultado reflejados en el presente trabajo.

2.1.2. Antecedentes de la investigación nacional

Como primer antecedente de investigación nacional se tiene la tesis de Rosas Rivera, Rojas León y Herrera Yactayo (2018) titulado “*Modernización del catastro en el Perú: creación del organismo técnico especializado – ente rector del Sistema Nacional Catastral*” presentado a la Escuela de Postgrado de la Universidad del Pacífico, entre otros aspectos, llegó a las siguientes conclusiones:

Se puede apreciar que la conceptualización del término catastro en la legislación peruana es parcial e incompleto, si nuestra intención que tener a disposición todos los datos del territorio de nuestro Perú. Consecuentemente, es imprescindible optar por un cambio en la regulación y definición legal del concepto de catastro, una modesta sugerencia podría ser lo siguiente: “El catastro es el procedimiento de inventario minuciosamente organizados, por toda la información de los bienes prediales y no prediales, que se hallan en un determinado territorio del país”.

En el intervalo de tiempo invertido en la presente investigación, que data de los años 2004 – 2017, hemos descubierto que en nuestro país existen, de manera paralela, diversos modelos de gestión para desarrollar el catastro, los cuales pueden ser clasificados de la siguiente manera: a) Modelos de gestión nacional, que se encuentra en manos de la SNCP; b) modelos de gestión descentralizada, estructurado por las entidades locales y regionales, que han desarrollado cierta actividad en conexión con el catastro; y c) el modelo de gestión sectorial, que se encuentra a cargo de los diversos organismos del Estado

que por cierta urgencia efectúan inventarios con los datos de los territorios para fines propios de la entidad.

Un dato importante a resaltar es que solamente 5 municipalidades, de las 1876 que hay en el Perú han desarrollado el catastro para que su dependencia sea denominada “zona catastrada” por el SNCP. Es así que, en Lima solamente San Isidro, Miraflores y Los Olivos, son los únicos distritos que cuentan con la denominación de zona catastrada, por otro lado en Trujillo podemos hallar a Casa Grande y en el Cusco a San Jerónimo. En ese contexto, se estima que más de 1500 municipalidades no cuentan con la capacidad de desarrollar una operación Catastral.

Los procedimientos de generación del catastro son de carácter técnico y en cierto modo complejos, es así que la Cartografía se convierte en uno de los aspectos más engorrosos e imprescindibles en la actividad catastral y de administración, sin embargo el IGN, en su calidad de ente encargado de la cartografía, no produce aquella información porque no dispone de los alcances económicos para llevar a cabo dicha actividad.

Como segundo antecedente de investigación nacional, se tiene el trabajo académico para optar el título de segunda especialidad en Derecho Registral de Camposano Guerra (2018) titulado “*El catastro y el Registro de Predios en el Perú*” presentado a la Escuela de Postgrado, de la Pontificia Universidad Católica del Perú, entre otros aspectos, llegó a las siguientes conclusiones:

Es necesario resaltar que la fusión del catastro con el registro es imposible porque cada una de ellas tiene distintas funcionalidades. Sin embargo, es muy necesario que se desarrollen de manera conjunta, en la medida que son complementarios, ya que una se nutre de la otra con el trabajo realizado en cada una de ellas. Por lo tanto, se debe promover el desarrollo y avance de las fuentes de estas dos instituciones, para que los

datos de cada una de ellas sean más precisos y de mayor utilidad, de ese modo evitar que la información se distorsione debido a la duplicidad, la rectificación y otros problemas comunes que surgen en este ámbito, que generan la vulneración del principio de legitimación que es parte de los Registro Públicos. Por otro lado, es necesario impulsar un rol más activo de los registradores, para lo cual es necesario una capacitación adecuada de los mismos en aspectos técnicos para poder desarrollar con eficacia los aspectos técnicos que implica un informe catastral. En ese sentido se obtendría mayor predictibilidad teniendo una cartografía, más las fichas catastrales, a disposición de los tribunales registrales.

La ausencia de una Base de datos Registrales ha generado problemas que tienen su origen en el aspecto extraregstral y el aspecto registral, ya que sería de mayor facilidad contrastar la información cuando ésta es desarrollada por las entidades generadoras de catastro con las mismas herramientas de medición georreferenciado y por la misma entidad catastral, es así que si el predio no es compatible con la mencionada Base de Datos, no se llevaría a cabo la inscripción del mismo, por el contrario, si existiera una mínima diferencia en sus medidas, dentro de la tolerancia registral, se procedería a inscribir.

Por su parte, la ley N°28294, ley que regula la situación catastral, no cuenta con los parámetros adecuados para alcanzar su objetivo; la integración con los registros de predios y otras instituciones del Estado encargadas del catastro, principalmente esto se debe a las contradicciones, y la regulación precaria de las competencias de cada organismo del Estado, y las exigencias referidos a los aspectos que tienen que cumplir los catastros de cada entidad estatal para denominarse zona catastral. Por todo ello, esta ley se encuentra desfasada con la realidad peruana, por lo tanto, es aceptable optar por regular

el principio de especialidad para poder completar la debida regulación de la seguridad jurídica en nuestra legislación.

Los métodos que se han tomado para llevar a cabo la solución de las discrepancias que resultan de la información de catastro y por otro lado de la información de Registros Públicos son efectuados de manera especial para cada caso en concreto, sin embargo, consideramos que la vía menos oportuna es la vía notarial, en la medida que no se ha desarrollado en el cuerpo normativo peruano los pasos que se debe realizar.

Finalmente, en nuestro país no hay un catastro, lo que sí se ha dado es una ley que fue emitido por el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su conexión con el Registro Predial, por lo tanto, se puede apreciar que la normativa carece de fuerza vinculante. En orden de ideas, lo óptimo es la creación de una normativa catastral por una entidad creada para la administración de los asuntos catastrales, por lo cual es necesario, sustituir la normativa actual y se cree una institución encargada de los temas catastrales.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Validez de la información catastral de predios

2.2.1.1. Generalidades

El sistema de catastro se ha convertido en los últimos tiempos en una herramienta fundamental, en su condición de base de datos que tiene como utilidad un registro de los bienes inmuebles en aspectos físicos, económicos y jurídicos, siendo de principal importancia para la organización urbanística, proyectos de obras de Estado, el avance social y económico, la tutela de los intereses generales como el medio ambiente y el análisis de los territorios. Por todo ello, resulta importante contar con un sistema catastral que coadyuve a la realización de los mencionados trabajos.

En los últimos tiempos ha surgido la necesidad de desarrollar el concepto de un catastro multipropósito, y esto se refiere tanto a la realización de productos, como a los sectores que son parte de las administraciones; uniendo criterios, optimizando los bienes, asimismo, generando acciones que sean de mayor producción para la sociedad en general.

Para lograr desarrollar un sistema de catastro como lo anteriormente mencionado, es de vital importancia que se incorpore muchas cualidades, siendo para ello, documentaciones digitales sobre lo delimitable e individualizable en los predios. Facilitando la ubicación de aquellos documentos en las cartografías, sin el mayor esfuerzo de acudir a procedimientos que no hacen más que generar una pérdida de tiempo.

Por lo tanto, cuanto más organizado y detallados sean los datos más beneficiosos serán para fortalecer el cantón, en la medida que la buena utilización de la información puede permitir la obtención del éxito en los resultados. El catastro es una necesidad imprescindible que obedece al gran requerimiento debido al gran desarrollo social en los distintos sectores de la sociedad.

2.2.1.2. Origen histórico del vocablo Catastro – “Capitastrum”

“Catastro” es un término que ha tenido su origen desde los inicios de la historia romana, sin embargo, las posiciones que intentan darle un sentido a su origen no son del todo certeras. Por ello, dentro de esa diversidad de posiciones, vamos a pasar a describir la que actualmente es más aceptada y la más confiable. A pesar de ello es necesario advertir que solamente a partir de la verificación de las diversas posiciones es posible llegar a una conclusión aceptable.

“Capitastrum” fue utilizado inicialmente aproximadamente en los años 1669, en el libro de historia y filosofía “origen de la lengua italiana” del autor Gilles

Ménage. Por otro lado, es muy posible que Gregorio Mayáns y Siscar hayan recogido el vocablo del libro de Ménage para poder adoptarlo en su gran obra denominada “Orígenes de la lengua española”, que se lanzó a la venta en el año 1737 en la ciudad de Madrid.

Mayáns fue uno de los lingüistas de la lengua castellana más renombrados de aquellos tiempos. Destacando como bibliotecario de Felipe V, así como el autor que desarrolló por vez primera la biografía de Miguel de Cervantes Saavedra.

De tal manera, es predecible considerar que la Real Academia de la Lengua Española, aceptando la trayectoria de Mayáns, le otorgaría el crédito por el desarrollo del término “capitastrum”. Por lo cual, desde aquellos tiempos se conservó la postura de Mayáns y sus contribuciones a la lengua castellana.

Posteriormente Federico Carl Von Savigny, conocido como uno de los juristas alemanes más respetados de todos los tiempos, por su contribución a la doctrina jurídica y especialmente a la escuela histórica del derecho, utilizó el término “Capitastrum” en el sentido dado por Mayáns. Aquel artículo de Savigny que fue publicado en el año 1822 con el título de “Sobre la legislación Fiscal Romana en la Época de los emperadores”, recoge el término “capitastrum” para referirse a los registros fundiarios, que eran un listado de las tierras posibles de gravar. (Eberl, 1983).

2.2.1.3. Sobre el catastro y su definición legal en el Perú

A nivel teórico, el catastro ha tenido diversas definiciones. Es así que el profesor Pons y Del Arco indican que el catastro es un inventario acucioso de los inmuebles que ostenta un país, teniendo en consideración los detalles de su descripción física, económica y jurídica. En la misma línea Roca indica que el catastro es un registro

de los activos (riqueza) territoriales con las que cuenta un país, en el que se hallan las fincas tanto urbanas o rurales.

Legalmente el termino catastro encuentra una definición en la Ley N° 28294 entrada en vigencia en el año 2014, en la cual se dice que el catastro es un inventario físico de los predios orientados a un multipropósito. Asimismo, es de resaltar que está conformado por un conjunto de terrenos que son parte del territorio de la república, los cuales cuentan con único dígito catastral que tiene como referencia al dueño o titular del derecho de propiedad del bien. Es así que el catastro tiene la finalidad de otorgar la información actualizada sobre todos los aspectos que se puedan registrar sobre un determinado terreno, en la medida que se halla interrelacionado con el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP. Del mismo modo, la Ley N° 28294, hace mención que el catastro incluye las informaciones gráficas conjuntamente con las coordenadas, vertientes, linderos, etcétera, que arroja el Sistema Referencial Geodésico Oficial. Por su parte, es de remarcar que la Ley N° 28294 fue aprobado mediante el Decreto Supremo N° 005–2006–JUS, en la cual se estableció que el catastro un registro de predios de los terrenos del país.

Particularmente, optamos por sostener que la definición legislativa del catastro es parcial, en tanto recoge como referencia al terreno o predio como una unidad excluyendo las áreas verdes, como lo son los parques. A pesar de que son las áreas con mayor valor para el ecosistema y para la sociedad, en otras palabras, la legislación no ha advertido la importancia de las áreas no prediales. Por lo tanto, es menester reflexionar que, para cubrir ese vacío legislativo y completar la definición legislativa que resulta estar incompleta en la ley peruana que regula el catastro.

Por lo tanto, a manera de sugerencia consideramos que el catastro debe ser definido cómo un registro unificado y sistemático de todo el aspecto predial y no predial, que se halla en un determinado lugar del territorio nacional, siendo éste rural o urbano. Asimismo, dicha información debe contener descripciones gráficas y literales, todas respectivamente georreferenciadas, para facilitar el obtener la información fácilmente en el uso que se le asigne.

2.2.1.4. Análisis comparado de la organización del catastro

2.2.1.4.1 El modelo catastral en Europa

En el viejo continente, el catastro se ha alzado como un objeto de la política económica que tiene carácter nacional, siendo competencia de Estado la ejecución de los mismos. Si bien es cierto que el desarrollo catastral en cada país es de manera diversa, es así que la adopción ministerial de los catastros guarda conexión con la utilidad para lo cual se estableció.

En países como Francia, España e Italia, el catastro tiene el carácter fiscal, por lo tanto, la adopción de la función está a cargo del Ministerio de Hacienda o de Finanzas, por otro lado, en los demás países surge con un cierto matiz multifuncional, en otras palabras, el catastro está conformado en cual quiera de los ministerios, siendo la excepción el Ministerio de Hacienda, por cuanto el catastro en aquellos países no contiene carácter fiscal.

Sobre lo mencionado, Mirón (2002) indica que la clasificación del catastro y su organización se pueden comprender de la siguiente manera:

- **Modelos demasiados integradores:** ello quiere decir que la gestión de la cartografía es específicamente de una institución, asimismo, el Registro de

Predios estará a cargo de dicha institución. Éste tipo de modelo podemos encontrar en los siguientes países: Austria, Dinamarca, Finlandia, Luxemburgo, Portugal y Suecia. (Mirón, 2002).

- **Modelos con la integración Variable:** Consiste en la distribución en diversas entidades de las funciones catastrales, de la geodesia y la cartografía, están en diversas plataformas, por lo que la transferencia de los datos se hace mediante las mismas, entre los países con éste modelo están España, Alemania, Bélgica, Francia, Holanda e Italia (Mirón 2002).
- **Modelos no integrados:** se puede decir que en los países con este tipo de modelo no tiene un catastro en sentido estricto. En su lugar se ha desarrollado instituciones autónomas que tienen la función de realizar la cartografía y la geodesia de sus respectivos países. Las naciones con este modelo son; Irlanda, Reino Unido (Mirón 2002).

2.2.1.5. Modelos de catastro en Latinoamérica

Partiendo de las investigaciones realizadas por Alfonso Erba (2008) se puede indicar que el surgimiento de los diversos sistemas de catastro en los países latinoamericanos ha seguido una estructura ortodoxa. Es decir, físico, económico y jurídico, sustentado en su uso con objetivos tributarios y asimismo teniendo como segundo objetivo los fines de la seguridad jurídica.

En la época de la conquista hasta los inicios del siglo XX, se distinguió por el levantamiento y la estructuración sólida de las instituciones responsables de la publicidad inmobiliaria, mediante el sistema de catastro y los registros. Posteriormente con el devenir de los años, concretamente en el siglo XXI, la característica principal fue el realce de las instituciones catastrales y su regulación legal. Se buscó entrelazar el

catastro con los registros de inmuebles a partir de la creación de programas. A continuación, se hará una breve descripción de las estructuras organizativas catastrales de algunos países latinoamericanos, esto con el fin de tener un panorama más amplio de los mismos.

- **En Brasil:** Para las zonas rurales el catastro se encuentra estructurado por el Instituto Nacional de Colonización y reforma Agraria, también conocido por sus siglas “INCRA”, este es parte integrante del Gobierno Central, en su faceta descentralizada. Por otro lado, para las zonas urbanas, la administración recae en los Gobiernos Locales, en la medida que cuentan con potestades para efectuar sus propios catastros municipales. Ello al amparo de la Constitución Política de la República Federativa del Brasil de 1988. En conclusión, Brasil ostenta un sistema catastral centralizado en el aspecto institucional, por otro lado, referido al catastro rural se podría decir que es desconcentrado y finalmente referido al catastro urbano ostenta una estructura descentralizada.
- **En la República Dominicana:** existen dos instituciones que se encargan del tema catastral en éste país: La Dirección General del Catastro Nacional y La Dirección de Mensuras Catastrales. Vale aclarar que ciertos municipios cuentan con una sección de oficina catastral que es parte de la Dirección General de Planeamiento Urbano. Asimismo, podemos nombrar que existe la Oficina Nacional de Registro de Títulos que coadyuva a las dos instituciones que hemos hecho mención línea arriba. Por lo tanto, el catastro nacional en República Dominicana se encuentra bajo la administración de la DGCN. Asimismo, su organización está estructurado por distritos. En ese sentido cada municipio se clasifica en zona urbana y zona rural, estando de interés nacional

la estructuración y actualización los inventarios físicos de cada una de las urbes para la organización.

- **En El Salvador:** La CNR (Centro Nacional de Registro) es una institución encargada del registro catastral de El Salvador. Asimismo, es de resaltar que cuenta con cuatro organismos que la conforman. De las cuales dos están relacionadas con el territorio, denominados; el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, estando este en la posibilidad de verificar de manera estricta el tema catastral, teniendo como finalidad la adecuada geolocalización de los inmuebles, establecer medidas de todo tipo, asimismo está en la obligación de sanear los títulos de propiedad de los sujetos. Por su parte, el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca se encarga de manera específica al tema registral. Paralelamente, es importante indicar que El Salvador tiene una Ley Nacional de Catastro, cumpliendo una función importante la diferenciación entre inmueble y parcela. Aunque aquel cuerpo normativo no hace mención a la diferencia que se suscita en la regulación que debería otorgarse a una parcela urbana y una rural.
- **En Costa Rica:** La institución encargada se denomina Registro Nacional, ya que tiene bajo su encargatura todo lo referido a la actividad registral. Se encuentra conformada por dos organismos que están vinculados al territorio: el Registro de Bienes Inmuebles y el Catastro Nacional, la primera avocada a la actividad registral, y la otra a la labor catastral. Otro aspecto relevante sobre el régimen catastral de Costa Rica, es que está regulada por la Ley de Catastro Nacional N° 6545, con un organismo que se llama Catastro Nacional, que puede estar conformado por entidades públicas, como entidades privadas. A

pesar de ello es resaltante la precariedad de catastro sólido que atienda por completo todo el territorio.

- **En Uruguay:** Se puede apreciar que se rige por un catastro centralizado y esa actividad es realizada por la Dirección Nacional de Catastro, organismo que es Unidad Ejecutiva del Ministerio de Economía de Uruguay. La Dirección Nacional de Catastro esta descentralizada en cada uno de los departamentos del país, que inician su funcionamiento teniendo como objetivo la conservación de los datos de cada localidad catastral y de los departamentos. Finalmente se puede colegir que Uruguay tiene un modelo geométrico y detallado, sin efectos jurídicos en su catastro ni muchos menos un efecto fiscal. Por otro lado, respecto del catastro urbano tiene 2 formas de cédulas catastrales: la primera denominada cedulas comunes y las cedulas amplias. Siendo el primero empleado para la identificación del padrón, por su parte la segunda tiene como finalidad verificar los datos.

A manera de un examen de todo lo mencionado podemos apreciar en ésta parte del mundo (América Latina) que no se tiene una estructura catastral propia en los veinte países que son parte del continente, por el contrario, cada país ha adoptado distintos tipos de modelos catastrales y modelos registrales diferentes cada una de ellas con singulares peculiaridades.

2.2.1.6. El Catastro en el sistema legislativo peruano

Para adentrarnos en el sistema catastral peruano tenemos que adentrarnos primero en la estructura organizacional del poder ejecutivo. Es así que la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo contiene las siguientes peculiaridades: a) ser formuladas por el Estado, b) tener una personalidad jurídica específica, siendo sujetos que tienen derechos

y deberes que ostentan competencias y facultades, muy a parte de estar integrado en un ministerio, c) son entes con autonomía económica, d) efectúan objetivos públicos, e) estructuran un pliego de presupuesto y f) están bajo el dominio del control del Estado.

Por su parte la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo menciona que los sistemas están conformados por principios, normas, procedimientos, técnicas y herramientas de la administración pública que ameritan ser efectuadas por cada una de los organismos del Gobierno. Son clasificados de la siguiente manera:

- **Los sistemas administrativos:** Contienen como objetivo la realización de los recursos en la administración Pública, impulsando la efectividad en su utilidad. La aplicabilidad que tienen es a nivel nacional y están direccionados a: la gestión de Recursos Humanos, mantenimientos, Presupuesto Público, Tesorería, contabilidad, organización planeada, defensa judicial del Estado, etc. Siendo el Poder Ejecutivo el encargado de regular y administrar los sistemas de administración, a excepción del sistema nacional de control.
- **Sistemas funcionales:** El objetivo de los sistemas funcionales es asegurar que se cumpla cada una de las políticas públicas que necesitan la participación de cada una de los organismos del Estado. En esa perspectiva es responsabilidad del Poder Ejecutivo ser el responsable de efectuar y regular los sistemas funcionales.

Teniendo un mejor panorama y siendo parte del presente trabajo vamos a desarrollar los distintos tipos de modelos de gestión que se hallan vigentes y otros que se encuentran desmembrados.

- **Modelo de gestión nacional:** está manejado por el SNCP (Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial) que se encarga de regular la

situación técnica y guías para predios urbanos y rurales, que son de obligatorio cumplimiento para los organismos que hacen el catastro. Es muy importante resaltar que la SNCP no tiene el carácter de entidad pública, por lo tanto, no tiene las facultades de control y seguimiento y mucho menos puede manifestarse como un sistema funcional en razón a que su existencia es anterior a la entrada en vigencia de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y su adecuación no ha sido realizado.

- **Modelo de gestión descentralizado:** está estructurado por los gobiernos locales y los gobiernos regionales, ya que teniendo en cuenta las normas legales vigentes, el catastro de los predios rurales y urbanos pertenecen y dependen de las decisiones particulares de las propias municipalidades locales. A pesar que la Ley Orgánica de Municipalidades establece que el catastro de una jurisdicción es de competencia de las municipalidades distritales, en los hechos fácticos no se lleva a cabo de esa manera. Respecto a que la competencia de los Gobiernos regionales es exclusiva para los predios agrícolas según la Ley N° 27867, Ley Orgánica del Gobierno Regional.
- **Un modelo de gestión sectorial:** Es realizado por diversas entidades del estado que por propia iniciativa hacen inventarios de los territorios para llevar a cabo sus fines como entidad. Entre las entidades que destacan en la realización de esta iniciativa se encuentra: el Ministerios de Agricultura y Riego, el Ministerio de Cultura, SBN, Ministerios de Salud, Ministerio del Ambiente, etcétera.

Por su parte el MINAGRI realiza actividades mancomunadas con los diversos Gobiernos regionales sobre los predios rurales que son utilizados para la agricultura y los predios donde se acentúan las comunidades campesinas y

nativas. Es así que en los últimos tiempos esta entidad ha empezado a desarrollar un proyecto denominado “Catastro, Titulación y Registro de Tierras Rurales en el Perú”, por medio de la unidad de gestión de proyectos sectoriales, y contando con la ayuda de los gobiernos regionales. Por todo ello es elogiable esa iniciativa tan encomiable que se ha trazado el MINAGRI para poder coadyuvar en la actividad catastral peruana.

1. **2.2.1.7. La necesidad de una autonomía catastral y registral**

En una iniciativa muy importante, siendo pieza de la indagación se fue parte, como integrante, de un grupo de investigadores que se dio el tiempo para participar en aquel evento internacional que está vinculado con la actividad catastral. Concretamente se analizó el vínculo del catastro y de las entidades encargadas del registro de predios, asimismo se trataba de observar si aquella vinculación funcionaba eficazmente. Por todo ello en a continuación se realizará una descripción de las operaciones y procedimientos que se han seguido.

Se detalla en primer plano la autonomía institucional, es decir está vinculado con la finalidad concreta de las facultades de cada entidad. Por otro lado como parte de aquella autonomía institucional podemos resaltar al registro de propiedad que entre otras cosas tiene la facultad de realizar escritura pública, actos administrativos, documentos judiciales, partidas de registro sobre predios inscritos, publicidad registral, base gráfica registral geoportal, etcétera. Conjuntamente con ello es necesario advertir que el catastro territorial, debe tener autonomía en la realización de inventarios de datos en campo, asimismo sobre los expedientes anteriores, las fuentes de los expedientes, los datos gráficos georreferenciados, datos territoriales, base de datos territoriales, plataformas informativas, etcétera. Sin embargo, en la realidad peruana se puede advertir

que no se ha desarrollado cabalmente la autonomía catastral, siendo un aspecto muy resaltante en la actividad idónea. Aunque, por otro lado, la autonomía registral es apreciable su buena estructuración, pero ello resulta claramente insuficiente para llevar a cabo la actividad.

Es de resaltar que, si bien es cierto, que cada una de estas entidades deben de ser independientes y con facultades propias, sin embargo, no es menos importante señalar que también están conectados uno del otro; hay una relación de simbiosis entre ellas, en la medida que el registro no se vería completado toda vez que no haya una buena base catastral, por otro lado, el catastro no estaría culminado si es que no se ha llevado a cabo su registro en la entidad pertinente.

2. 2.2.1.8. La actividad catastral de acuerdo a la Ley N° 28294

En nuestro sistema legislativo las municipalidades se encuentran reguladas por la Ley Orgánica de Municipalidades, dentro de este bagaje de facultades y deberes de la Municipalidad, se ha establecido que el catastro en el Perú es netamente responsabilidad de las municipalidades, de acuerdo a su jurisdicción y territorio a nivel distrital. Es por ello que hasta el año 2013 cada municipalidad distrital estaba facultada a realizar su procedimiento de desarrollo catastral.

Por ende, se puede indicar que la entrada en vigencia de la ley N° 28294 tiene como utilidad promover la efectuación del catastro en los 1876 municipios que hay en el Perú. Asimismo, cabe señalar el estudio realizado por el Banco Mundial (2015, P.04) en la publicación titulada “Diagnóstico Situacional del Catastro en el Perú” menciona que “los catastros urbanos se han desarrollado obedeciendo a una funcionalidad recaudatoria de impuestos a responsabilidad de las municipalidades”. Es así que en nuestro país los catastros urbanos han sido desvinculados de los catastros rurales, a pesar que la ley

orgánica de municipalidades es muy clara al establecer los parámetros de desarrollo del catastro teniendo en consideración la jurisdicción territorial de un distrito. Por otro lado, en cierta manera el problema surge debido a que las Municipalidades cuentan con escasos recursos y principalmente hay limitaciones en la capacidad de recojo de datos, ello sólo se es posible hacer de la zona urbana, más no de las zonas rurales. Siendo así, la georreferenciación de las zonas rurales queda relegada y pendiente en cada periodo de gobierno. Es a partir de ese problema que las Municipalidades vieron una gran vía para afrontar el problema, la opción de delegar aquellas funciones a MINAGRI que se encuentra avocado exclusivamente al trabajo en las zonas rurales y principalmente las zonas agrícolas. Por tal motivo, a manera de conclusión, en el ejercicio catastral intervienen diversas entidades del Estado, a pesar de que haya una Ley concreta que faculta esa actividad a los municipios teniendo como partida su jurisdicción territorial.

Por su parte el profesor Portillo (2009) nos menciona que en nuestro país hay entidades de la administración tanto central como local, que están facultados de efectuar la actividad catastral y por otro lado, el catastro en el Perú se ha estructurado teniendo como partida la función administrativa, acogiendo formular de relación, modelos de coordinación y colaboración que emanan y pueden hacerlo entre las mismas entidades del Estado, apreciando su misma clasificación por medio de 2 modelos: el de gestionamiento descentralizado desde la administración central y el modelos de gestión descentralizada impulsado por los gobiernos locales y regionales.

Por todo lo dicho, podemos colegir con cierto grado de certeza que en realidad es un tema que preocupa grandemente al tratarse de una actividad tan indispensable como lo es la actividad catastral. Por lo tanto, creemos que el desarrollo del catastro como una institución es muy novísimo en nuestro país, y se evidencia notablemente las vicisitudes que asechan a nuestra actividad catastral novísima.

3. **2.2.1.9. Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial - SNCP**

4. **2.2.1.9.1. Organización, funciones y competencia**

A partir de la entrada en vigencia la ley 28294, Ley que dio vida al Sistema Nacional Integrado y su relación con el Registro de Predios, se crea la SNCP en julio del 2004 y se establece como objetivo lo siguiente:

- Normar sobre la integración y unificación de los parámetros, nomenclaturas y procesos técnicos de los diversos organismos del Estado que proporcionan datos catastrales.
- Conectar el SNCP con el registro de predios de la SUNARP, realizándolo a partir de la información catastral.

Por otro lado, del reglamento de dicho texto normativo se aprecia que se ha establecido mucho tiempo después, contraviniendo a lo establecido y vulnerándose el plazo establecido para en las disposiciones finales de la norma.

Sucesivamente, en los años 2016, el texto normativo en comentario pasó por una etapa de revisión y fue modificado por el Decreto Legislativo N° 1288 que fue publicado en el mismo año. Concretamente, dos artículos sufrieron la modificatoria; el artículo tercero y el séptimo. Por lo tanto, en la actualidad el SNCP está conformado por once organismos del Estado, de acuerdo a la tabla.

5. **2.2.1.9.2. 1. Consejo Nacional de Catastro – CNC**

El consejo Nacional de Catastro cumple la función de ser el ente rector del SNCP. Dentro de sus funciones se puede verificar que ostenta la atribución de aprobar la política nacional del SNCP, asimismo, aprueba la normativa relacionada a la ejecución, así como a las normas relacionados con la unificación catastral.

Una de los trabajos importantes que realiza el Consejo Nacional de Catastro se halla en el artículo 8 de la Ley 28294. Por otro lado, sobre la conformación de los miembros del Consejo Nacional de Catastro, es totalmente imprescindible realizar una explicación de este aspecto. En ese sentido, el artículo 7 de la Ley N° 28294, los integrantes del Consejo Nacional de Catastro debían ser seis, lo cual fue modificado con la entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 1288, por lo tanto, desde ese acto los miembros del CNC están conformados por once personas, siendo la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP, la entidad que preside el Consejo Nacional de Catastro -CNC.

6. **2.2.1.9.2.2. La secretaria Técnica – ST**

Por su parte la Secretaría Técnica se encarga de llevar a cabo la labor operativa del SNCP. Toda vez que en ella recae la responsabilidad de fiscalizar que se cumpla las políticas y asimismo recae en ella la labor de monitorear la aplicación de las mismas políticas que son admitidos por el Consejo Nacional de Castro. Otro aspecto muy importante a resaltar en el la Secretaria Técnica ejecuta labor continua para lograr alcanzar el objetivo de la Ley N° 28291 y su respectivo reglamento.

Un aspecto a aclarar es que la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP, asumió el cargo de la Secretaria Técnica hasta el 2012, independientemente de que también tiene a su cargo la presidencia del Consejo Nacional de Catastro – CNC. Es de resalta que en aquel periodo se realizó la mayor producción normativa del SNCP. En el año 2013 el cargo de la presidencia de Secretaria Técnica es asumido por el COFOPRI, notándose claramente la disminución de los procedimientos del SNCP.

7. **2.2.1.9.3.3. Las comisiones consultivas**

Las comisiones consultivas asumen un rol muy importante en el marco de la estructuración del SNCP. Es así que son convocados de manera exclusiva solamente para otorgar su opinión sobre un tema que conciernen a un lugar determinado clave. Por lo general las comisiones consultivas están integrados por especialistas que representan a los gobiernos locales y demás entidades públicas. Como dato curioso es de resalta que estas comisiones no se han activado hasta la fecha.

En resumen, podemos colegir que el Sistema Nacional de Integración Catastral Predial – SNCP, está conformado por tres organismos que la ponen en funcionamiento: El consejo Nacional de Catastro –CNC; Secretaria Técnica – ST; y la Comisión Consultiva –CM.

2.2.2. La vigencia del certificado de búsqueda catastral, oficina SUNARP

8. **2.2.2.1. Nociones generales**

En el desarrollo del presente apartado analizaremos la realidad y la problemática que se ha formado entorno a la emisión de los certificados de búsquedas catastrales, ya que han resultado en la práctica ostentar una escasa credibilidad y predictibilidad de los informes de las búsquedas catastrales.

En primer lugar, los certificados de la búsqueda catastral se emiten a solicitud del usuario, siendo entonces aquel usuario quien realiza la petición al área correspondiente de la Superintendencia Nacional de Registro Públicos - SUNARP, seguidamente la entidad en el lapso de un plazo razonable emite el certificado para los fines que el usuario crea conveniente. Concretamente la solicitud del informe catastral se

realiza para verificar la inscripción y corroborar las características del predio antes de celebrar algún tipo de contrato.

Sin embargo, resulta que la información contenida en los informes puede no ser estático, sino por el contrario encontrarse en constante cambio en razón a las afectaciones que se le realizan al inmueble. Por ejemplo, es posible que suceda que un usuario en un tiempo determinado solicite un informe de búsqueda catastral a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP para posteriormente celebrar un contrato compraventa, sin embargo, cuando llegue el momento de gravarlo puede darse con la sorpresa que las características catastrales del predio hayan cambiado y el informe de la búsqueda catastral sea totalmente distinto al primero, generando una imposibilidad al usuario de gravar el predio, a pesar de que los dos informe hayan sido emitido por la misma entidad (SUNARP).

Todo ello ocasiona un grave problema a los usuarios u del mismo modo la Superintendencia Nacional de Registros Públicos pierde credibilidad en la emisión de los informes que realiza. De todo ello el problema radica en la afectación que se le realiza al usuario, quien es la parte más perjudicada de todo este meollo incierto que se forma debido a la precaria estructura del sistema catastral.

A pesar de todo el inconveniente que se genera a partir de la emisión de los certificados de la búsqueda catastral, es necesario admitir que el problema no debe ser depositada en la esfera de cargo de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, ya que de acuerdo al sistema catastral peruano no es propiamente responsabilidad de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos efectuar el catastro nacional.

9. **2.2.2.2. Validez del informe de búsqueda catastral**

Como lo hemos venido comentando, actualmente el escenario de la veracidad de los informes de la búsqueda catastral es verdaderamente muy incierto. Siendo el problema principal la ineficacia envolvente y tambaleante en la realización del catastro.

Sobre lo particular, el Tribunal Registral de ha pronunciado sobre la existencia de dos o más informes de búsqueda catastral con diferentes posturas emitidos por la misma entidad (SUNARP). Se ha dicho que la solución a dicha problemática es realizar una nueva verificación catastral y emitirlo mediante un nuevo informe que absuelva el problema surgido en torno a la problemática creada.

Sin embargo, ello no soluciona completamente el problema, toda vez que aquel informe definitivo y definitorio emitido por la SUNARP puede ser tranquilamente afectado y modificado, siendo así todo ello un círculo vicioso que afecta en su totalidad a las pretensiones de los usuarios en general.

Por todo ello, a continuación pasaremos a detallar minuciosamente algunos aspectos esenciales a considerar para entender la problemática que gira entorno a la emisión de los certificados de las búsquedas catastrales emitidos por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

10. **2.2.2.3. Superintendencia Nacional de Registros Públicos –SUNARP**

La SUNARP, es un organismo autónomo descentralizado que pertenece al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos; es el organismo rector del Sistema Nacional de los Registro de Predios y en general de todo Registro.

Una función esencial de la SUNARP es establecer las políticas y normas técnicas y registrales de los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional, Planificar y Organizar, reglamentar, direccionar, coordinar y supervisar las apuntes y publicidad de hecho y contratos en los registros de la constituyen en el sistema.

Por otro lado, con la entrada en vigencia de la Ley N° 28294 y su respectiva reglamentación, es fijó que la SUNARP, presidiría el Consejo Nacional de Catastro y en primer momento la Secretaría Técnica; siendo hoy por hoy el ST se encuentra presidido por el COFOPRI. De acuerdo a las indagaciones que realizó Lino Rodríguez (2015), la no existencia de un catastro inmobiliario es consecuencia de que el Registro es inexacto y se encuentra recargado de labores que en realidad no deberían ser realizadas por ella. No obstante, el Registro cumple con su objetivo concreto, a pesar de las deficiencias técnicas de apoyo. Por todas estas vicisitudes, el área técnica (llamada también Oficina de catastro) de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP a emanado como una opción ante la escasez de catastro y estableció la Base Gráfica Registral estructurada teniendo como fundamento la digitalización de los planos de los predios inscritos y además las mencionadas coordenadas UTM.

Sobre este asunto, el Banco Mundial (2015) en la investigación denominada “Diagnóstico Situacional del Catastro en el Perú” indica que los asientos Gráficos Registrales tienen por objetivo sistematizar de manera uniforme la ubicación georreferenciada de todos los predios que han llegado a ser inscritos. Sin embargo, se presenta una obstrucción ya que se realiza de acuerdo a los datos que han sido admitidos a registro, eso quiere decir que, si existiesen errores en la información ingresada a Registros, estos se volverán a repetirse. Por ello cabe aclarar que la SUNARP al estar a cargo de la Base Gráfica Registral no tiene el control, ni es responsable de su realización de catastro. Asimismo, la SUNARP preside el Consejo Nacional de Catastro del SNCP.

11. 2.2.2.4. El catastro y la problemática que surge en su uso multifinalitario

Para la toma de acciones en el ámbito territorial, amerita tener conocimiento de la materia de estudio, con el apoyo de los estudios estadísticos y base de datos desarrollado ya sea gráfica como alfanuméricamente del lugar en concreto, siendo una información actualizada, verídica y confiable que se encuentre a disposición en todo momento. Por todo ello, es un aspecto imprescindible que son el punto de partida casi todas las decisiones para operar en el territorio, el tener la información confiable y certera.

Referido al territorio en concreto, se muestra la necesidad de tener todas las informaciones sistematizadas de base de datos territoriales de manera exclusiva de cada unidad y si fuese necesario de absolutamente todo el Perú, que van a jugar un rol muy importante en las mejoras, crecimiento y desarrollo. Las consultas que se realizaron en el 2018 por el Ranking Doing Business coinciden en la necesidad de tener una cartografía territorial en general de todo el país. Asimismo, se ha desarrollado mecanismos alternativos para poder adquirir las informaciones de los territorios, como es el caso del MIDIS, que realiza anualmente un presupuesto con el fin de que el INEI eleve y promueva la cartografía censal, debido a la inexistencia de base de datos territoriales de manera sistematizada.

Es deber de los municipios distritales, provinciales y el gobierno regional la realización de la data territorial, llevándose a cabo de acuerdo a sus competencias legales. Sin embargo, no es realizada debido a la poca capacidad que tienen para efectuar el catastro. Concretamente se puede apreciar que los problemas más recurrentes que suscitan es la poca adquisición tecnológica y especialista en la materia, adicionando a una precaria capacidad de gestión.

La poca capacidad de las municipalidades para efectuar aquella actividad y realizar la data territorial es un aspecto que merece una atención urgente. Aunado a ello se pueden distinguir aspectos estructurales, que aún falta solucionar, que limitan la efectuación del catastro, asimismo la inexistencia de los mapas catastrales y territoriales que son imprescindibles para los objetivos primordiales de la actividad catastral en general, por otro lado, la ausencia de densificación del sistema geodésico en casi todo el territorio del Perú.

Podemos advertir adicionalmente a todo el gran problema que estamos haciendo mención; la ausencia de la supervisión y monitoreo de cumplimiento de avance catastral, toda vez que ni el Ministerio de Economía y Finanzas – MEF, ni mucho menos en la PCM ostentan la competencia para realizar dichos trabajos. Adicionalmente, la falta de un sistema informático que tenga los datos estadísticos y territoriales que reúna la información local, regional y nacional. En resumidas cuentas, es prácticamente inexistente la aptitud de publicitar y poder entrar a las bases de datos catastrales para atender la demanda de necesidad de toda la sociedad en general, siendo así la realidad una incertidumbre y a la vez muy dificultoso para efectuar los procedimientos de trámite.

Por ende, podemos apreciar que a la fecha no hay datos ni mucho menos información del territorio, en base al catastro multifinalitario, para la utilidad en los casos de planificación, gestión, recaudación fiscal, observatorio del valor, observatorio del territorio, por consiguiente, no es posible dar una efectiva solución a los temas de propiedad, de uso de la tierra y la geometría de los predios por citar un ejemplo, como una muestra de alusión a lo que estamos mencionando líneas arriba.

12. 2.2.2.5. La seguridad de la búsqueda catastral en la SUNARP

Es muy sabido que para que los actos ostenten como finalidad un predio tienen que estar primariamente acogidos a ciertos aspectos técnicos que la configuran. Eso quiere decir que se tiene que observar si cumple con la descripción del área, los linderos y las medidas correspondientes que estén relacionados con lo registrado en la partida registral correspondiente toda vez que el predio haya sido inscrito. Ya que a nivel nacional es una realidad que no todos los predios tienen una inscripción ni mucho menos tienen una actividad catastral adecuada.

Para la reformulación de los aspectos técnicos de cada predio es imprescindible que se haga un levantamiento topográfico de aquellos predios siendo verificado aquel resultado con las bases gráficas de la Superintendencia Nacional de Registro Públicos. A partir del cual se confirmará si el predio sufre de algún efecto o se encuentra registrado adecuadamente.

La definición de las bases gráficas registrales ha sido llevada a cabo por la Directiva que regula el trámite de los informes técnicos de las solicitudes de búsqueda catastrales que han sido calificados como un sistema de datos registrales estructurados y organizados, conformados por la base de datos gráficos que han sido llevados a registro adecuadamente.

La base de datos en mención es parte de la esfera del archivo registral que se configura como algo totalmente publicable en su modo certificado de compendio, ello consiste en la emisión de una parte de las misma, adjuntado un resumen de los hechos que contenga la partida registral, siendo parte de ello la titularidad, el gravamen, carga, nombramiento, revocación entre otras informaciones. Asimismo, es de mencionar que puede ser adjuntado la información registral de manera estructurada que facilita verificar

la existencia y actualidad de las inscripciones registrales, así como de las aclaraciones para evitar los fallas sobre las partidas y las vicisitudes que puedan contener.

El objetivo de la emisión de las búsquedas catastrales en la Superintendencia Nacional de Registro Públicos, tiene como finalidad comparar la información gráfica que es otorgada por el propietario con la información que es manejado por la SUNARP, sin embargo, se puede apreciar que en la realidad dichas informaciones no son contrastables, ni mucho me son pasibles de veracidad, toda vez que la tramitación y la verificación de la información no se llevó a cabo de manera correcta. Por lo tanto, los certificados que se expiden dejan aclarado que la información publicada es vigente hasta la fecha que se otorga el certificado, debido a que se halla en paulatina actualización.

La Superintendencia Nacional de Registro Públicos actualmente no tiene a su disposición la información catastral correctamente actualizada de la totalidad de los predios del territorio nacional, siendo en muchos de los predios inscritos en la SUNARP solamente con referencias de aquellos predios, a manera de ejemplo podemos mencionar los predios que son de la comunidad campesina y nativa, en las cuales los planos de los terrenos de dichas sociedades no tienen una descripción georreferenciada que les facilite ubicar con exactitud las características del predio. Por otro lado, también es de nombrar a los predios eriazos que tiene la misma suerte que el caso de los predios de las comunidades nativa; ya que no cuentan con las debidas especificaciones.

El problema medular de los informes técnicos catastrales se centra de manera concreta en la precaria información técnica con la que cuentan los predios, ello ocasiona que al encontrarse en cambio de manera continua la base gráfica de registral con los diversos actos que se inscriben sobre ella, la información que aquella tiene se

encuentre transformada continuamente, es decir al cabo de los días posteriores de haberse facilitado el certificado catastral de búsqueda es posible que se haya actualizado la base y transforma la información inicial y convertirse en algo diferente a lo establecido primariamente. Es por todo ello que los certificados no tienen gran utilidad práctica, en la medida que no proporciona una información concreta y no facilita acreditar de forma específica y segura la inscripción de un predio.

Ahora es necesario preguntarse por la finalidad que cumple es certificado, ello evidentemente debe ser demostrar la existencia o no existencia de una inscripción registral de un predio. Por otro lado, su practicidad debe bordear también la dilucidación de las dudas que resultan indispensables para evitar los errores que resulten de las partidas registrales. Sin embargo, es notablemente apreciable que las actividades y las finalidades de los certificados quedan estériles, siempre que ello las bases gráficas se encuentran desactualizadas y con graves limitaciones debido a que no tienen la información de los predios del territorio nacional en su totalidad, con esto se configura que los certificados emitidos por el Registro no son verídicos siempre, no se asegura si un predio específico se halla inscrito o no, en la medida que las bases registrales no se encuentran completas, sino por el contrario en continuo cambio. Por todo ello es de aclarar que la Superintendencia Nacional de Registro Públicos no es competente para realizar dicha información, siendo a su vez los organismos realizadores de catastro son llamados a cumplir con ese rol que es indispensable, tal como lo venimos sosteniendo a lo largo de este trabajo que estamos realizado con el objetivo de coadyuvar al mejoramiento del sistema.

A continuación, realizaremos un breve comentario de la Resolución 1100-2018-TR-L, en la cual el Tribunal Registral indicó en una pretensión que se accionaba la matrícula de un predio de 5.004.46 m², que se halla en el Chilca. Los de la oficina de

catastro otorgaron un informe al usuario indicando que el predio en mención se encontraba ubicada en el interior del perímetro inscrito en la ficha N° 2405, observándose en su descripción literal. Sin embargo, el usuario accionando de manera diligente había solicitado una búsqueda catastral mucho más antes de ingresar su título de propiedad los Registro, lo cual estaba amparado en el informe técnico N° 12154-2017 – SUNARO – ZR, en la cual se indicaba de manera taxativa: En los lugares en las cuales no se ha podido fijar gráficamente los linderos perimétricos de las zonas inscritas en la ficha N° 2404 y 2405, por causa de que en sus respectivos títulos archivados , ya que son muy antiguos no figuran en los Registro Públicos, por lo tanto no se hallan ningún plano inscrito que facilite observar gráficamente los linderos y otras características de dicho predio.

A partir de lo anterior se puede apreciar que el sujeto fue muy diligente, ya que se tomó el tiempo de verificar por lo que optó por solicitar del certificado de búsqueda catastral del predio que tenía pensado matricular por lo que no había ninguna oposición que no lo permitiera realizar, toda vez que se había constatado que no se había fijado los linderos por la antigüedad de los planos, no obstante, en el área de catastro indicó que había un problema debido a que el predio materia de la calificación pertenecía a otro predio, a pesar de que en un determinado tiempo fue el mismo que otorgó el informe de la búsqueda catastral. Ante esa problemática el Tribuna Registral indicó que en la medida que haya informes técnicos que se contradecían era indispensable que la ejecución de la resolución sea emitida a la oficina de Catastro para que absuelva las consideraciones que se realizaban en cada uno de los informes técnicos hallados.

Es así que el Tribunal Registral sostuvo que ante la existencia de varios informes técnicos con diversas posturas que han sido emitidos por la misma dependencia catastral que se han pronunciado sobre el mismo predio, entonces conviene realizar una

reevaluación del caso y, por lo tanto, darse un nuevo informe que solucione el dilema. Siendo ante ello casi nulo el valor jurídico del certificado de la búsqueda catastral.

Las interrogantes que surgen tras la revisión de las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral tienen respuestas preocupantes, toda vez que los datos de la publicada en el certificado de búsqueda catastral que fueron conseguidos por la persona accionante aún ostenta el grado de dudoso, no es algo decisivo para llevar a cabo la inscripción del predio. Si en una primera instancia el área de catastro indica que el predio que se quiere matricular no es parte del terreno inscrito, sin embargo, posteriormente indica que, si es parte de otro predio y no sería posible su inscripción, ello trae consigo un grave problema de inseguridad jurídica. Por lo tanto, las personas que depositaron su confianza en lo establecido en el certificado de búsqueda catastral para realizar sus procedimientos de saneamiento, pensando que el predio no estaba aún inscrito, se toparán con la sorpresa que no será posible efectuar el procedimiento pertinente ante la SUNARP porque la información del predio ya cambió.

Por todo lo indicado, la Superintendencia Nacional de Registros Públicos no realiza una actividad catastral, su función esencial es recepcionar la información de los organismos que se encargan de generarlo, por todo ello es apreciable que la base gráfica no se halla concluida, esquematizada ni mucho menos actualizada, generando que todo ello obstruya la actividad publicitaria.

13. 2.2.2.6. Expedición del certificado de búsqueda catastral con la electrónica

A pesar de las vicisitudes que presenta la emisión del certificado de búsqueda catastral y su escasa fiabilidad, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos aprobó en el año 2019 que los certificados de búsqueda catastral serán emitidos

solamente con la firma electrónica y un dígito de verificación por medio de la plataforma de atención de publicidad registral online, siendo posible este acceso a nivel nacional.

Aquel mandato se realizó por medio de la emisión de una resolución expedida en el año 2019 en el diario El Peruano e indicando su vigencia el 10 de agosto. Parte de dicha resolución, sostiene que desde la fecha el servicio de publicidad registral en línea facilitará a los usuarios accionar desde la comodidad de su hogar por medio de la internet, publicidad certificada con una firma que será electrónica, con ello permitiéndose a los usuarios adquirir el informe de la publicidad registral sin tomarse la molestia de presentarse presencialmente a las oficinas de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos o sin la necesidad de realizar un pago de tasas para el traslado de los documentos.

Asimismo, se indica que la oficina general de tecnología de la información, en alianza con la dirección técnica registral, han estructurado ciertos avances tecnológicos que permitirán a los ciudadanos acceder de la manera más fácil posible. Es así que el trámite de la solicitud del certificado de la búsqueda catastral se da inicio con la presentación del escrito por medio de la plataforma con una cuenta SPRL, en el cual se subirá el plano y las memorias descriptivas de los predios que se quiere solicitar. Toda aquella información es trasladada al área de catastro para la expedición del informe técnico, el cual después de su verificación formula el certificado de la búsqueda catastral que contiene la rúbrica del personal competente, para posteriormente ser entregado al usuario por medio de la plataforma SPRL (Gestión, 2019).

14. **2.2.2.7. El trámite de la búsqueda catastral**

El certificado de búsqueda catastral no es otra cosa que un certificado compendioso que sirve para probar si un predio en particular se halla inmatriculado o no,

o si parcialmente es parte integrante de un predio ya inscrito. Asimismo, sirve para acreditar la existencia de una superposición o no de áreas, conforme al inciso (d) del artículo 132 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Cuando se realiza la solicitud de búsqueda catastral de manera presencial, el usuario solicita este servicio acudiendo a cualquier oficina de la SUNARP, para esto deberá ingresar la memoria descriptiva y los planos firmados por un profesional competente, efectuando el pago correspondiente.

Por otro lado, cuando el usuario quiere optar por solicitar la búsqueda catastral de manera virtual. El usuario solicita este servicio desde la su casa o domicilio, entrando al Servicio de Publicidad Registral Catastral. Esta modalidad es más práctica y genera un ahorro de tiempo. Para solicitar una búsqueda catastral de una región distinta al lugar donde se encuentra domiciliado al usuario ya no se le va cobrar la tasa de envío y la devolución del mismo. Todas esas facilidades le hacen más práctica y mejor implementada. Lo cual es muy aceptable y positivo en lo que a la atención al cliente concierne.

Un aspecto a tener en cuenta al momento de realizar la búsqueda catastral es verificar los requisitos preestablecidos en la Directiva N° 120 – 2014 – SUNARP – SN que fue emitido en mayo del 2014. Que regula la emisión de los informes técnicos de las solicitudes de búsquedas catastrales, otorgándose parámetros por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos que facilitan precisar aspectos referidos al concepto, competencias, procedimientos y requisitos que el usuario debe adjuntar para que la entidad lo pueda otorgar el informe y atender su solicitud.

Sin embargo, la promulgación del texto normativo hecho mención anteriormente, con posterioridad se emitió la ley N° 20230, y otros que formularon nuevas bases para

realizar la entrega de la información catastral que debe hacerse a la Superintendencia Nacional de Registro Públicos – SUNARP y otros organismos competentes que tiene la facultad de atender esta situación.

Así mismo, por medio de la Resolución de la SUNAR N° 281 – 2015 – SUNARP/SN emitida en octubre del 2015, se expidió la reglamentación de atención de publicidad registral que tenía como objeto formular normas de sentido general para la emisión de los certificados de búsquedas catastrales, para lo cual fue necesario establecer reglas claras y especiales sobre la cuestión en concreto.

15. **2.2.2.8. Atribuciones del verificador catastral**

Al tratarse de un tema muy importante como lo son los predios y la propiedad, en la medida que actualmente ha tomado mayor auge su desarrollo en conveniente, resaltar que el verificador de predios es un especialista avalado por un organismo competente y que tiene un registro actualizado en el índice Nacional de Verificadores a responsabilidad de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, que es la que tiene la función de legalizar las declaratorias de edificaciones de acuerdo a lo establecido en la Ley 27157, y de ingresar los datos al sistema de catastro al amparo de lo establecido en la ley 28294. En ese sentido se puede advertir de la existencia de dos clases de verificadores en nuestro país.

- El verificador del Registro de Predios, y
- El verificador Catastral.

Seguidamente, un aspecto muy esencial a resaltar es la identificación del verificador catastral. Siendo así, es aquella persona humana que ostenta el título de

profesional colegiado y especialista en temas catastrales, y es parte del denominado Sistema Nacional Integrado de información Catastral Predial. Es necesario aclarar que el verificador catastral no es propiamente un funcionario público, sin embargo, es su labor es obrar teniendo en consideración de manera muy minuciosa que es plenamente responsable por los hechos que realice durante su labor como verificador catastral, siendo cada acto suyo una declaración sujeta bajo sanción si se le encuentra responsable de los mismos.

A continuación, pasaremos a ilustrar las funciones propiamente depositadas en el verificador catastral. Este punto es muy esencial en la medida que se ha establecido de manera taxativa cada una de las funciones que debe ejercer el verificador de obra. Ello resulta muy importante en la medida que la responsabilidad que recaiga en la esfera del verificador será entorno a aquellas funciones establecidas para su cumplimiento durante el tiempo que dure su labor como verificador catastral de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP. Siendo así, pasaremos a mencionar muy específicamente aquellas funciones reguladas en la legislación peruana para que el verificador pueda efectuar sus labores de la manera más predecible y segura posible.

- Efectuar el levantamiento catastral de los terrenos que se encuentran en los lugares que no han sido catastrados, de acuerdo a lo establecido en la normativa de la SNCP.
- Efectuar y suscribir los planos, memoria descriptiva y, asimismo, todo lo demás archivos necesarios que son realizados como el fruto del levantamiento catastral, lo cual es pertinente que esté corroborado en la realidad fáctica del campo.

- Impulsar la actualización de los datos catastrales ante la oficina que se encuentra con las competencias facultadas para generar la información catastral.
- Promover e impulsar la realización del Código Único Catastral ante la entidad competente, asimismo en la Secretaría Técnica de la SNCP.

Como hemos podido advertir las funciones del verificador del catastro son formulados de manera precisa y clara. No dejando dudas ni interrogantes para el cumplimiento de sus labores. Del mismo modo también se de expresar las obligaciones propiamente del verificador del catastro, lo cual vamos a nombrarlas.

- Dar cumplimiento de los procedimientos de levantamiento del tema catastro se acuerdo a lo establecido en la normativa pertinente de la SNCP.
- Proporcionar el código de identificación, su rúbrica y el sello registrados al anotarse en el índice, de todos los procedimientos en las cuales actuó como verificador catastral.
- Otorgar sus servicios catastrales de acuerdo a lo establecido a sus funciones tanto a las entidades como a los usuarios en general.
- Está obligado a obrar en todo momento con las diligencias que requiere el caso, de buena fe y sobre todo con honestidad ante cada circunstancia.
- Realizar de manera puntual sus funciones y obligaciones establecidos en la normativa.
- Está obligado a dejar de seguir realizando la función de verificador cuando advierta que su licencia está inhabilitada o suspendida.
- Cuando se trata de terrenos que se encuentran en zonas no catastradas no tiene la facultad de suscribir formulaciones ni ningún documento.

Por lo tanto, el verificador catastral tiene el deber de validar los planos, las fichas catastrales, y los demás archivos correspondientes que estime conveniente. La responsabilidad del sujeto que ostenta el cargo de verificador catastral es independientemente de ser expresamente señalado en la normativa, es amplia para la verificación de los procedimientos del levantamiento catastral.

Es así que la labor del verificador catastral es sumamente importante y su trabajo es decisivo en muchos aspectos de la actividad catastral. Es por ello que a nivel civil puede resultar respondiendo en la medida que se aparte de los parámetros establecidos en la normativa para la ejecución de su labor. Es así que, ciertas circunstancias pueden ser imputables de responsabilidad civil y demandado al pago de una indemnización por daños y perjuicio ocasionado ya sea a un usuario en específico y/o a la entidad pública en general. Para la asignación de aquella responsabilidad civil será necesario probar la culpabilidad del verificador catastral, es decir es imputable de responsabilidad subjetiva, por lo que en el aspecto subjetivo la culpa juega un rol determinante para la condena del sujeto.

Del mismo modo, el verificador catastral no solamente es imputable de responsabilidad civil, sino que puede ser alcanzado por la justicia, siendo plenamente imputable de responsabilidad penal. Al respecto cabe recordar que las sanciones penales son expresamente señaladas en la norma penal, a diferencia de lo establecido con respecto con la responsabilidad civil que puede ser objetiva y tácita. Siendo así, el verificador catastral para ser imputado penalmente tiene que haber realizado un hecho antijurídico, culpable, punible. Siendo solamente al configurarse aquellos elementos causales para atribuir de manera directa responsabilidad penal al verificador de la obra y por ende sancionarlo penalmente con las penas establecidas para aquel supuesto.

2.3. Bases filosóficas

La cultura filosófico-histórica de la sociedad antigua, particularmente referente a los textos, los escritos y los estudios realizados por los grandes personajes griegos, romanos, entre otros personajes de esa memorable época, es de lamentar que estuvieron supervisados por la iglesia, durante muchos siglos, diez aproximadamente. Esta situación temerosa por ser clerical tuvo la desfachatez de destruir la herencia clásica racionalista cultural del mundo antiguo, entre otros, tenemos a los babilónicos, caldeos-asirios, mesopotámicos, egipcios, chinos.

Esa destrucción por infortunio, interrumpió el avance y el desarrollo tecnológico, científico y al mismo tiempo denigró los amplios caudales del conocimiento filosófico, disciplina que estuvo (y está) en primer orden la misma que fue creada por el hombre con la posibilidad de otorgar al mundo, el más alto nivel de sapiencia, dotado de tecnicismo, las demarcaciones de los predios o fincas como se denomina en España, tiene que ver con aquello que implica establecer las áreas geográficas de los terrenos donde se apostan los casas y que posteriormente se poblarán y conforme lo anunciaba John Locke, la propiedad requiere protección, más si es fruto del esfuerzo, por lo tanto la inversión en un predio no puede estar desguarnecido y entonces amerita establecer con claridad todo lo que le corresponda, áreas y medidas perimétricas.

Gran parte de nosotros sabemos, que el hombre o la mujer está en constante preparación para avizorar lo que deviene en el futuro, que solo será posible si conoce el pasado glorioso sobre todo los aspectos, entre otros el avance ideológico

- político y en las fauces de los derechos constitucionales que en más de una ocasión han sido dejados de lado y de allí que el ser humano ha pensado de qué manera puede y debe garantizar su existencia, vida, salud, por lo que llega a la conclusión que si un juez ordinario no atiende su petición, debe recurrir a una instancia superior de interpretación de la constitucionalidad.

En ese trajinar por la vida, no deja en ningún instante de estar determinado por la naturaleza y en su anhelado recorrido, se va suscitando hechos, algunas veces orientados por la licitud, que él y sus congéneres los permite, y en ocasiones cuando se presentan ilicitudes, él por ende los rechaza. Como este hombre es parte de un tipo de sociedad, él en ocasiones las tolera, pero no ha de permitir el desorden en las conductas ajenas, que los perturban en todos sus extremos.

En el desarrollo del tiempo los humanos generan la construcción de un conjunto de experiencias en el pensamiento, en la creencia y valores con la finalidad de percibir la realidad circundante, actualizada o contextualizada, a ello aunado a la idea de que una actividad cotidiana del hombre es la conducción de vehículos motorizados y que esta actividad de no realizarlas de acuerdo a los parámetros previstos puede acarrear tanto responsabilidades penales como administrativas que definitivamente deben ser indemnizados por quien lo dañó, pero ocurre que en muchos casos, se genera una serie de problemas, ya sea porque las autoridades no cumplen con sus funciones o es que no aplican adecuadamente los protocolos previstos y generándose abusos o arbitrariedades.

2.4. Definición de términos básicos.

La terminología especializada es importante en una investigación, para poder comprender el significado de las propuestas planteadas, así como para ser coherente durante las etapas de la ejecución del proyecto y finalmente, defender con mayor objetividad las conclusiones que merezca el problema.

- **Bases De Datos Relacionales:** Se trata de un modelo que es utilizado actualmente. Es concretamente un conjunto de información que está ordenado en una tabla, que se asemejan a las tablas de Excel. En la base de datos relacional las tablas comparten algún campo entre ellas que tiene utilidad en las consultas complejas
- **Base Gráfica Registral (BGR):** Son datos organizados que contiene elementos esenciales sobre los caracteres esenciales de un predio y su actividad catastral. Está compuesto por datos gráficos, y alfanuméricos de los predios que han llegado a la SUNARP.
- **Base de datos Gráfica:** Se dice de la representación geométrica de los predios y las transformaciones de las misma, dentro de ella están las características como la superficie, el perímetro, ubicación linderos, etcétera.
- **Base de Datos alfanuméricas:** Estos coadyuvan a distinguir los predios de acuerdo a la base de datos gráficas.
- **Cartografía base:** Está referido al diseño extra registral que es realizado por los organismos públicos como privados, los cuales son dados por la SUNARP.
- **Certificado de búsqueda catastral:** está referido al certificado que prueba los datos establecidos en el plano que en la SUNARP al momento de la inmatriculación de los predios.
- **Usuario:** se le denomina a la persona ya sea natural y jurídica que inicia un trámite de solicitud ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos. Realizando

los trámites en cumplimiento de los reglamentos establecidos para cada una de las pretensiones a tramitar.

- **Catastro:** Se denomina a un registro descriptivo de las características geométricas y geodésicas de un lugar.

2.5. Formulación de la hipótesis:

2.5.1 Hipótesis general

La información catastral sobre predios contenida en el certificado de búsqueda catastral, tiene validez, pero solo para la fecha en la que se entregó por cuanto existe la posibilidad de que en una fecha posterior cambie el área y las medidas perimétricas del predio al cual se ha certificado en la Oficina SUNARP de Huacho en el año 2020.

2.5.2 Hipotesis específicas

H.E.1 La Municipalidad de Huaura - Huacho no cuenta con un catastro actualizado que permita su interconexión con el Registro de Predios de la Oficina SUNARP de Huacho en el año 2020.

H.E.2 La información catastral sobre predios contenida en el certificado de búsqueda catastral, no garantiza estabilidad permanente, tampoco validez en el tiempo en la Oficina SUNARP de Huacho en el año 2020.

H.E.3 La implementación del Sistema Nacional Integrado del Catastro (SNIC) previsto por la Ley N° 28294 no ha tenido efectividad que se esperaba en la Oficina SUNARP de Huacho en el año 2020.

2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES E INDICADORES

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICION OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES
<p style="text-align: center;">V1</p> <p style="text-align: center;">VALIDEZ DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL SOBRE PREDIOS</p>	<p>La información catastral es el inventario físico de los predios orientado a un uso multipropósito, y se encuentra constituido por la suma de predios contiguos que conforman el territorio de la República, a los cuales se les asigna un Código Único Catastral con referencia al titular del derecho de propiedad del predio. El catastro proporcionará a los usuarios información actualizada de todos los derechos registrados sobre un predio, mediante su interconexión con el Registro de Predios. El catastro comprende la información gráfica, con las coordenadas de los vértices de los linderos de predios, en el Sistema de Referencia Geodésica Oficial (Art. 4 de la Ley N° 28294)</p>	<p>En tanto la transferencia de predios sea dinámica como se aprecia, habrá la necesidad de tener un catastro activo, actualizado y que brinde seguridad jurídica a todos los transferentes y adquirentes, es decir debe haber seguridad dinámica y seguridad estática.</p>	<p>-Inventario físico</p> <p>-Predios contiguos</p> <p>-Información gráfica</p> <p>Sistema de Referencia Geodésica</p>	<p>Uso multipropósito</p> <p>Suma de predios</p> <p>Coordenadas</p> <p>Vértices</p>
	<p>Es el documento con valor jurídico y efectos legales que emite la entidad catastral competente a favor de cualquier persona que lo solicite. La</p>	<p>Este documento que puede entregar tanto la administración pública que tiene una injerencia directa (municipalidades) como el registro de</p>	<p>-Documento jurídico</p>	<p>Autoridad competente</p>

<p>V2</p> <p>CERTIFICADO DE BÚSQUEDA CATASTRAL</p>	<p>expedición del Certificado Catastral está sujeta al pago de los derechos correspondientes, según tasa que se establecerá en el reglamento de la presente Ley, con excepción de las que corresponda fijar a los Gobiernos Locales. Las Tasas se fijarán atendiendo al criterio establecido en el artículo 45 de la Ley N° 27444. (Art. 5 de la Ley N° 28294)</p>	<p>predios (SUNARP) tiene una validez relativa por cuanto la certificación deja constancia que lo que se deja constancia es en la fecha en la que se expide el documento, lo que por inferencia nos permite advertir que puede haber cambios y modificaciones del mismo en un corto plazo.</p>	<p>-Pago de derechos</p> <p>Validez oficial</p>	<p>-tasa</p> <p>Mérito probatorio</p>
------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------	---------------------------------------

Tabla 1
Operacionalización de la variable X

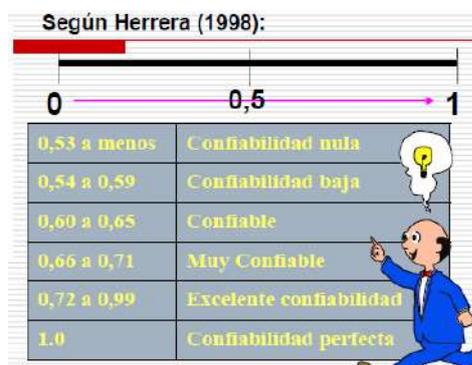
Dimensiones	Indicadores	Ítems
Inventario físico		4
Predios contiguos		2
Información gráfica		2
Sistema de referencia		4
Geodésica	Validez de la información catastral sobre predios	12

Tabla 2
Operacionalización de la variable Y

Dimensiones	Indicadores	ítems
-------------	-------------	-------

Documento jurídico	4
Pago de derechos	3
Validez oficial	5
Certificado de búsqueda catastral	12

CONFIABILIDAD



Midiendo la variable Validez de la información catastral sobre predios

Alfa Cronbach	de N de elementos
0,854	12
Excelente Confiabilidad	

Midiendo la variable Certificado de búsqueda catastral

Alfa Cronbach	de N de elementos
0,819	12
Excelente Confiabilidad	

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1. Diseño Metodológico

3.1.1 Tipo

El presente proyecto de tesis ha sido elaborado siguiendo una finalidad, evaluar los problemas y limitaciones que se suscitan respecto al sistema catastral en las municipalidades y su falta de interconexión con el registro de predios (área catastral) de la SUNARP. Así entonces, el presente estudio cumple con las características suficientes para ser calificado como una investigación de tipo DESCRIPTIVA – EXPLICATIVA; por cuanto no hay dependencia de las variables de trabajo y es de corte TRANSVERSAL siendo que los datos de la realidad se han tomado en un solo momento año 2020 en la oficina de Huacho-SUANRP en la cual hemos encontrado el problema y planteado las alternativas de solución.

3.1.2 Enfoque

El enfoque de la investigación es cualitativo y cuantitativo (mixto) debido a que por un lado se analizará una realidad, normativa y doctrina de los distintos tratadistas en materia registral y catastral y a la vez se utilizará la recolección y análisis de datos para la demostración del establecimiento de los objetivos tanto general como los específicos uso cuántico, debido a la

mediación numérica, el conteo y frecuentemente el uso de la estadística para analizar sobre la situación real del sistema catastral tanto a nivel municipal como en la (registral) SUNARP.

3.2.Población y Muestra

3.2.1. Población

La población de estudio está constituida por 130 ciudadanos del distrito de Huacho 2022.

Tabla 3

Población del estudio

N	Especialidad	Subpoblación
1	Hombres	60
2	Mujeres	70
	Total	130

3.2.2. Muestra

La muestra probabilística estratificada estuvo constituida por 97 ciudadanos a quienes se les aplicará los instrumentos de recolección de datos.

Se aplicó la siguiente fórmula:

$$n = \frac{Z^2 pq.N}{E^2(N-1) + Z^2 pq}$$

Donde

:

n =	?	<i>muestra</i>
Z =	1,9	<i>nivel de confianza, 95%:</i>
p =	0,5	<i>probabilidad de éxito: 50%: 100= 0,5</i>
q =	0,5	<i>probabilidad de fracaso: 50%: 100= 0,5</i>
E =	0,05	<i>nivel de error, 05%: 100= 0,05</i>
N =	130	<i>población</i>

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5)(0.5)(130)}{(0.05)^2(130 - 1) + (1.96)^2(0.5)(0.5)}$$

$$n = 97$$

Para calcular los estratos se aplicó la siguiente fórmula:

$$Fh = \frac{n}{N}(Nh)$$

Donde:

n = Tamaño de la muestra

N = Tamaño de la población.

N_h = subpoblación o grupo

Tabla 4

Distribución de la muestra

i	Especialidad	Subpoblación	F_h	Muestra Estratificada
1	Hombres	60	$\frac{0,7461}{5385}$	45
2	Mujeres	70	$\frac{0,7461}{5385}$	52
	Total	130		97

3.1. Técnicas de recolección de datos

3.1.1. Técnicas a emplear

En la presente investigación se ha procedido a delimitar las siguientes técnicas para la recolección de datos: Fichaje: Para recolectar la información de nuestro marco teórico y los sustentos jurisprudenciales; Encuesta: Para recolectar la opinión de nuestra unidad de análisis sobre nuestra propuesta de investigación.

3.1.2. Descripción de los instrumentos

Para la técnica del fichaje, se utilizará el instrumento de las fichas que son cuadros estructurados para la selección de información doctrinal y jurisprudencial. Para la técnica de la encuesta, se utilizará el instrumento del cuestionario de entrevista, que se es estructurado en base a nuestra propuesta de investigación, constituido por preguntas con alternativas conceptuales y dicotómicas.

3.2. Técnicas para el procesamiento de información

Para la presente investigación se ha delimitado que el procesamiento de la información se realizará utilizando la técnica de la estadística básica, mediante el instrumento de Excel, donde ingresaremos los resultados de nuestro trabajo en campo y este nos generará las tablas y figuras correspondientes.

CAPITULO IV

RESULTADOS

4.1. Análisis descriptivos de los resultados

Tabla 5

¿Desde una perspectiva moderna, la información catastral sobre predios contenida en el certificado de búsqueda catastral, tiene validez total, en la Oficina SUNARP de Huacho en el año 2020?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	9	9,3%
Manifiesto mi acuerdo parcial	72	74,2%
Solo algunos de ellos	12	12,4%
Manifiesto mi total desacuerdo	4	4,1%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020

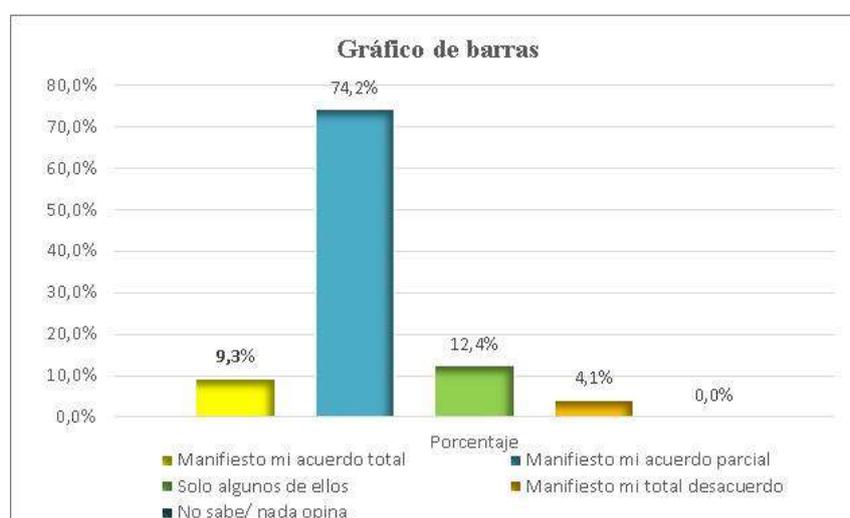


Figura 1

El 74,2% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su acuerdo parcial sobre la información catastral sobre predios contenida en el certificado de búsqueda catastral, tiene validez total, en la Oficina SUNARP de Huacho

en el año 2020, un 12,4% solo algunos de ellos, un 9,3% manifiestan su acuerdo total y un 4,1% manifiestan su total desacuerdo.

Tabla 6

¿Desde una visión actual, consideras que, por la importancia del sistema registral predial, se debe implementar el sistema de catastro unificado que permita al usuario tener la seguridad de lo que adquiere?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	80	82,5%
Manifiesto mi acuerdo parcial	12	12,4%
Solo algunos de ellos	5	5,2%
Manifiesto mi total desacuerdo	0	0,0%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020



Figura 2

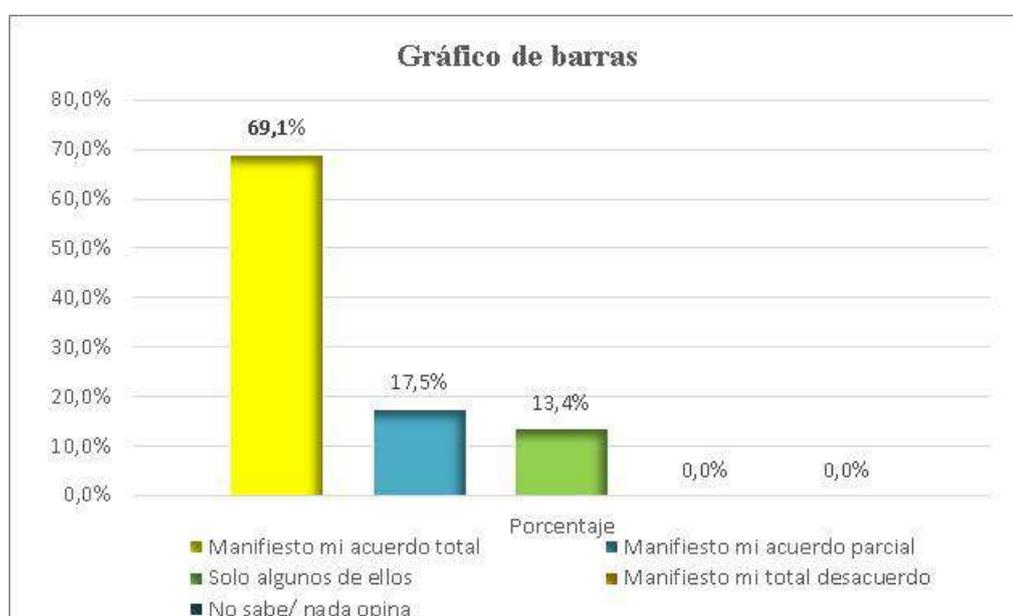
El 82,5% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su acuerdo total la importancia del sistema registral predial, se debe implementar el sistema de catastro unificado que permita al usuario tener la seguridad de lo que adquiere, un 12,4% manifiestan su acuerdo parcial y un 5,2% solo algunos de ellos.

Tabla 5

¿Considerando que hay permanentes cambios en el catastro predial, el inventario también debe ser en ese mismo sentido?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	67	69,1%
Manifiesto mi acuerdo parcial	17	17,5%
Solo algunos de ellos	13	13,4%
Manifiesto mi total desacuerdo	0	0,0%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020

**Figura 3**

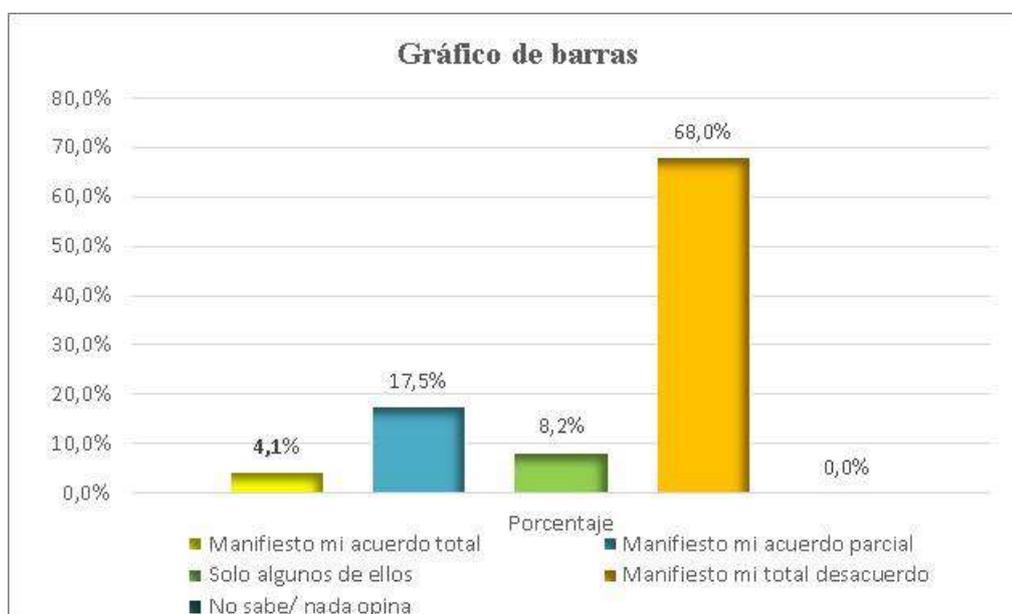
El 69,1% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su acuerdo total con que hay permanentes cambios en el catastro predial, el inventario también debe ser en ese mismo sentido, un 17,5% manifiestan su acuerdo parcial, un 13,4% solo algunos de ellos.

Tabla 6

¿Según la información que manejas ¿La Municipalidad de Huaura - Huacho no cuenta con un catastro actualizado que permita su interconexión con el Registro de Predios de la Oficina SUNARP de Huacho en el año 2020?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	4	4,1%
Manifiesto mi acuerdo parcial	17	17,5%
Solo algunos de ellos	8	8,2%
Manifiesto mi total desacuerdo	66	68,0%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	95	97,9%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020

**Figura 4**

El 68,0% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su total desacuerdo sobre que la Municipalidad de Huaura - Huacho no cuenta con un catastro actualizado que permita su interconexión con el Registro de Predios de la Oficina SUNARP de Huacho en el año 2020, un 17,5% manifiestan su acuerdo parcial, un 8,2% solo algunos de ellos y un 4,1% manifiestan su acuerdo total.

Tabla 7

¿Desde su visión prospectiva, la falta de un catastro actualizado, generará conflictos entre los predios contiguos en la jurisdicción de Huaura – Huacho?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	60	61,9%
Manifiesto mi acuerdo parcial	6	6,2%
Solo algunos de ellos	8	8,2%
Manifiesto mi total desacuerdo	23	23,7%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020

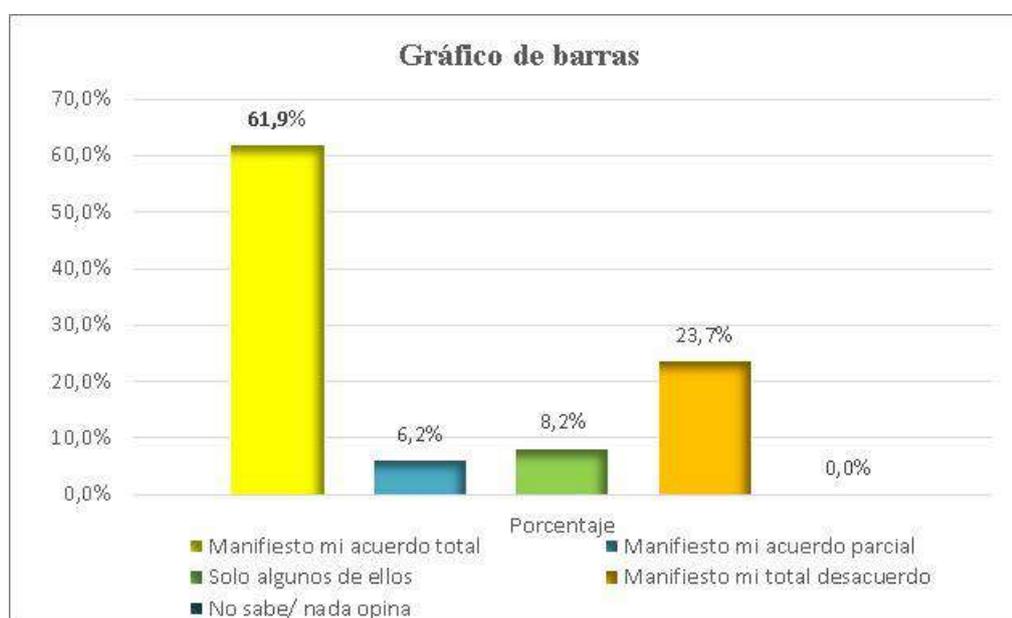


Figura 5

El 61,9% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su acuerdo total con que la falta de un catastro actualizado, generará conflictos entre los predios contiguos en la jurisdicción de Huaura – Huacho, un 23,7% manifiestan su total desacuerdo, un 8,2% solo algunos de ellos y un 6,2% manifiestan su acuerdo parcial.

Tabla 8

¿Desde su visión y perspectiva, es indispensable que haya un catastro actualizado (CREACIÓN DE UN ÓRGANO ESPECIALIZADO), para evitar conflictos entre los predios contiguos en la jurisdicción de Huaura – Huacho?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	4	4,1%
Manifiesto mi acuerdo parcial	11	11,3%
Solo algunos de ellos	82	84,5%
Manifiesto mi total desacuerdo	0	0,0%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020

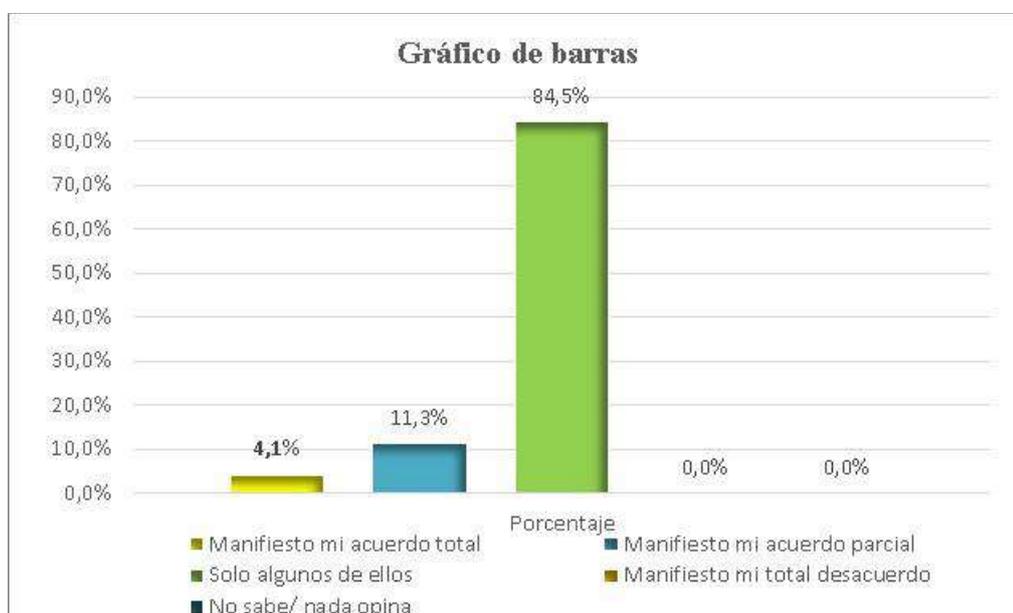


Figura 6

El 84,5% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan que solo algunos de ellos consideran que es indispensable que haya un catastro actualizado, para evitar conflictos entre los predios contiguos en la jurisdicción de Huaura – Huacho, un 11,3% manifiestan su acuerdo parcial y un 4,1% manifiestan su acuerdo total.

Tabla 9

¿Desde una visión actual, consideras que, por la importancia del sistema registral predial, se debe implementar un sistema de catastro unificado para coadyuvar a la solución de conflictos?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	45	46,4%
Manifiesto mi acuerdo parcial	24	24,7%
Solo algunos de ellos	13	13,4%
Manifiesto mi total desacuerdo	15	15,5%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020

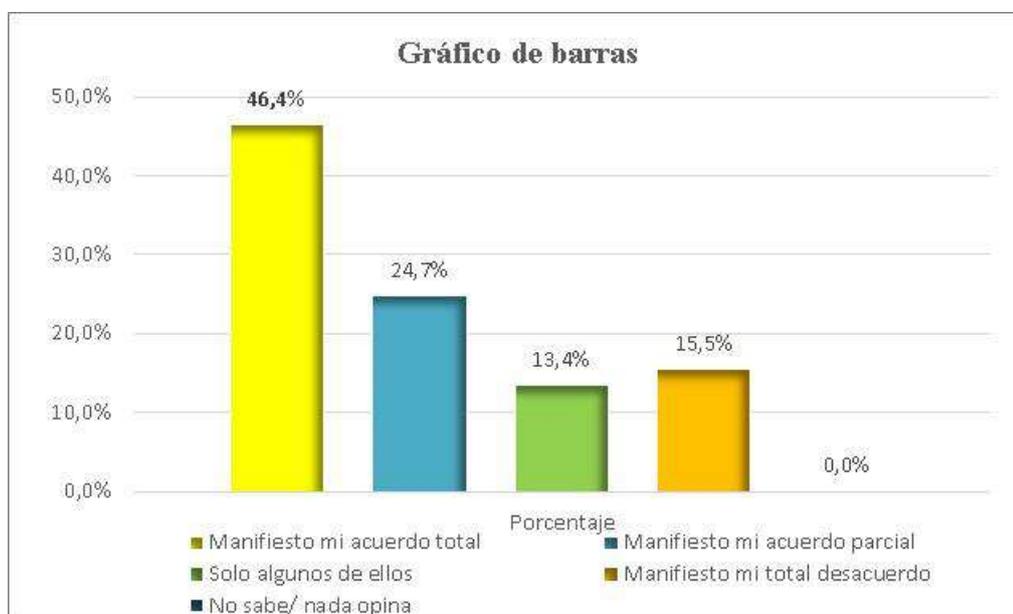


Figura 7

El 46,4% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su acuerdo total al considerar que, por la importancia del sistema registral predial, se debe implementar un sistema de catastro unificado para coadyuvar a la solución de conflictos, un 24,7% manifiestan su acuerdo parcial, un 15,5% manifiestan su total desacuerdo y un 13,4% solo algunos de ellos.

Tabla 10

¿Desde una visión actual, consideras que, la información gráfica es determinante para la certificación catastral?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	4	4,1%
Manifiesto mi acuerdo parcial	5	5,2%
Solo algunos de ellos	77	79,4%
Manifiesto mi total desacuerdo	11	11,3%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020

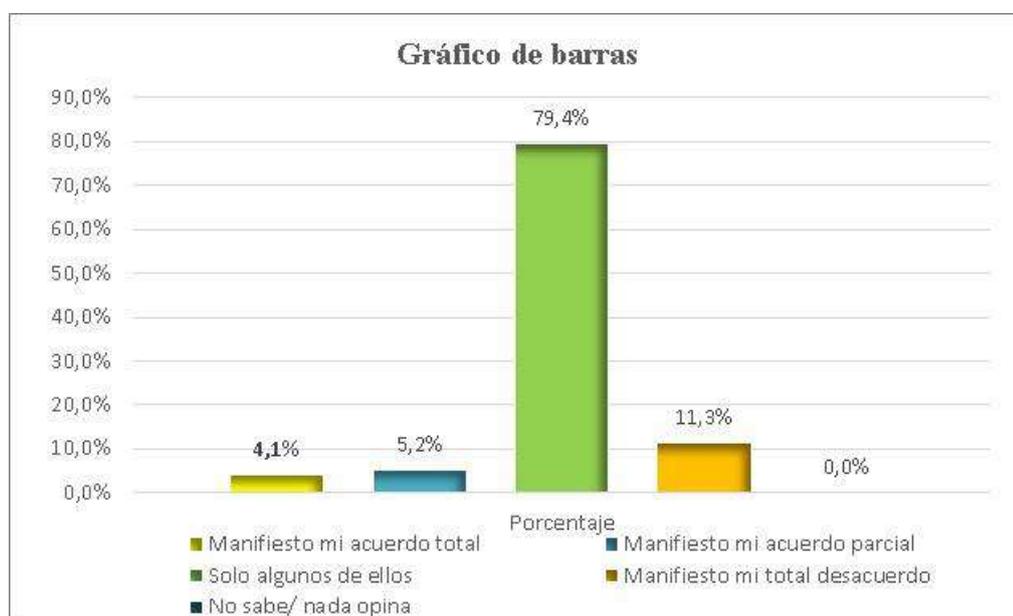


Figura 8

El 79,4% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados solo algunos de ellos consideran que la información gráfica es determinante para la certificación catastral, un 11,3% manifiestan su total desacuerdo, un 5,2% manifiestan su acuerdo parcial y un 4,1% manifiestan su acuerdo total.

Tabla 11

¿Según su apreciación la geodésica es determinante para la medición de coordenadas basado en un sistema de referencia terrestre?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	77	79,4%
Manifiesto mi acuerdo parcial	14	14,4%
Solo algunos de ellos	6	6,2%
Manifiesto mi total desacuerdo	0	0,0%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020

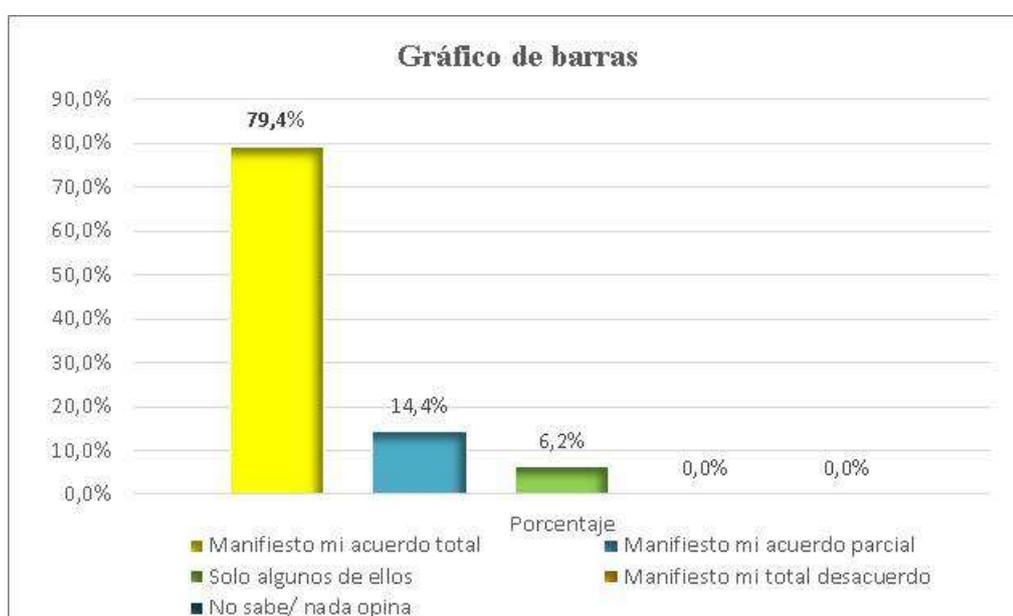


Figura 9

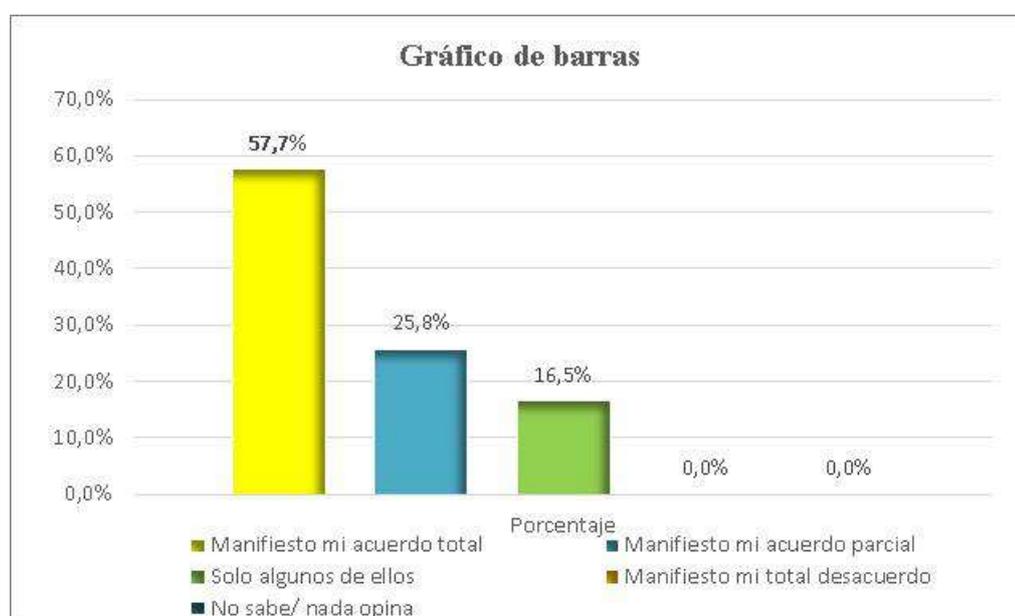
El 79,4% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su acuerdo total en considerar a la geodésica es determinante para la medición de coordenadas basado en un sistema de referencia terrestre, un 14,4% manifiestan su acuerdo parcial y un 6,2% solo algunos de ellos.

Tabla 12

¿Según su apreciación la geodésica es determinante para la identificación del desplazamiento de la corteza terrestre (Geodinámica) que en esencia es la medición de coordenadas basadas en un sistema de referencia terrestre?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	56	57,7%
Manifiesto mi acuerdo parcial	25	25,8%
Solo algunos de ellos	16	16,5%
Manifiesto mi total desacuerdo	0	0,0%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020

**Figura 10**

El 57,7% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su acuerdo total en considerar que la geodésica es determinante para la identificación del desplazamiento de la corteza terrestre (Geodinámica) que en esencia es la medición de coordenadas basadas en un sistema de referencia terrestre, un 25,8% manifiestan su acuerdo parcial y un 16,5% solo algunos de ellos.

Tabla 13

¿Según su conocimiento de geodésica su uso permite obtener una medición e identificación del desplazamiento de la corteza terrestre (Geodinámica) que sirva para la certificación catastral?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	44	45,4%
Manifiesto mi acuerdo parcial	24	24,7%
Solo algunos de ellos	13	13,4%
Manifiesto mi total desacuerdo	16	16,5%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020

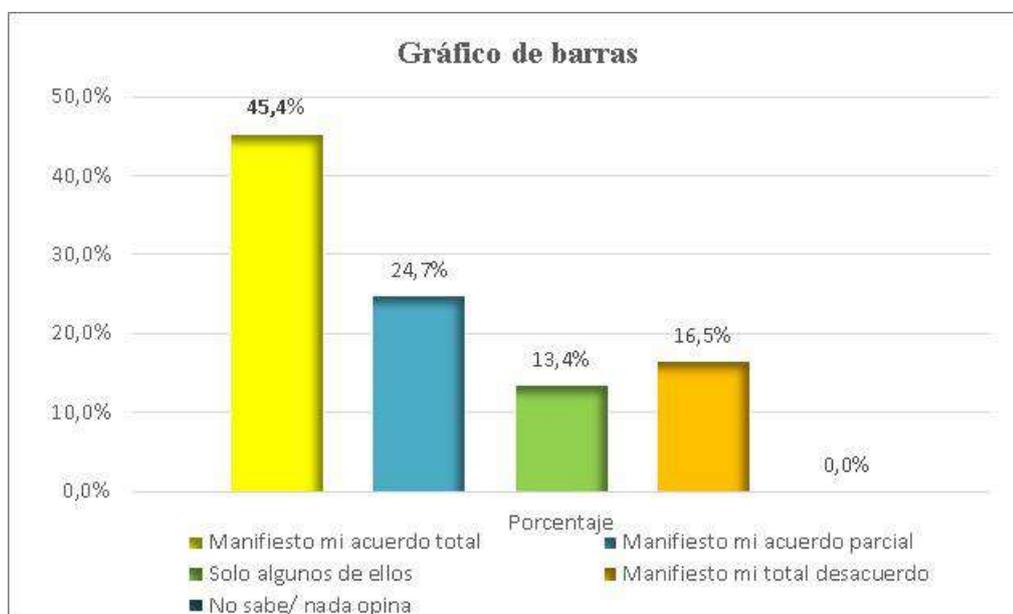


Figura 11

El 45,4% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su acuerdo total en considerar que la geodésica su uso permite obtener una medición e identificación del desplazamiento de la corteza terrestre (Geodinámica) que sirva para la certificación catastral, un 24,7% manifiestan su acuerdo parcial, un 16,5% manifiestan su total desacuerdo y un 13,4% solo algunos de ellos.

Tabla 14

¿Para usted la geodésica permite evidenciar los ajustes de los errores sistemáticos de manera rigurosa, permitiendo alcanzar muy buenas precisiones de las mediciones que ayudan en la medición catastral?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	80	82,5%
Manifiesto mi acuerdo parcial	12	12,4%
Solo algunos de ellos	5	5,2%
Manifiesto mi total desacuerdo	0	0,0%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020

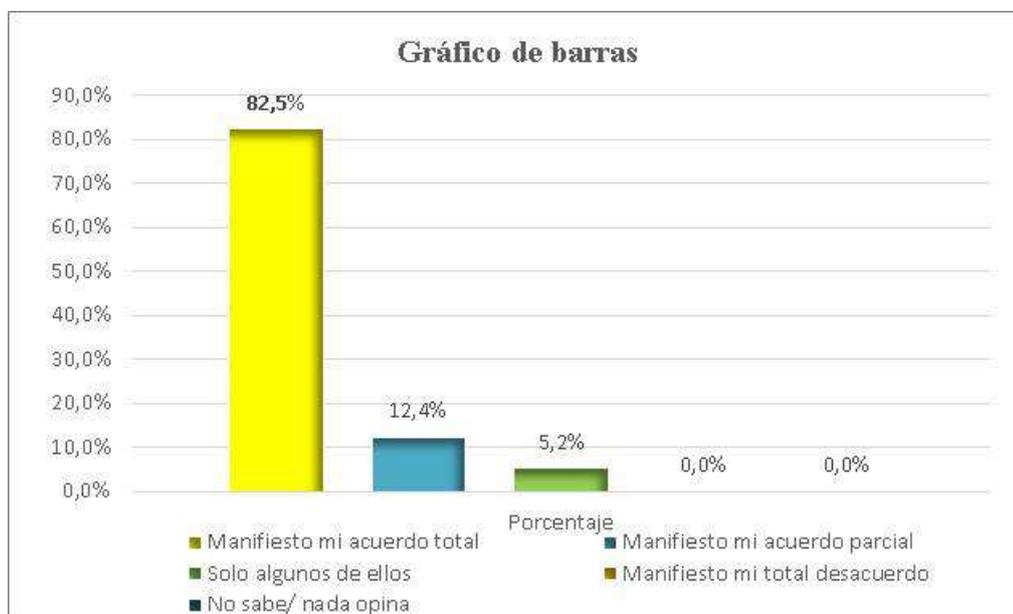


Figura 12

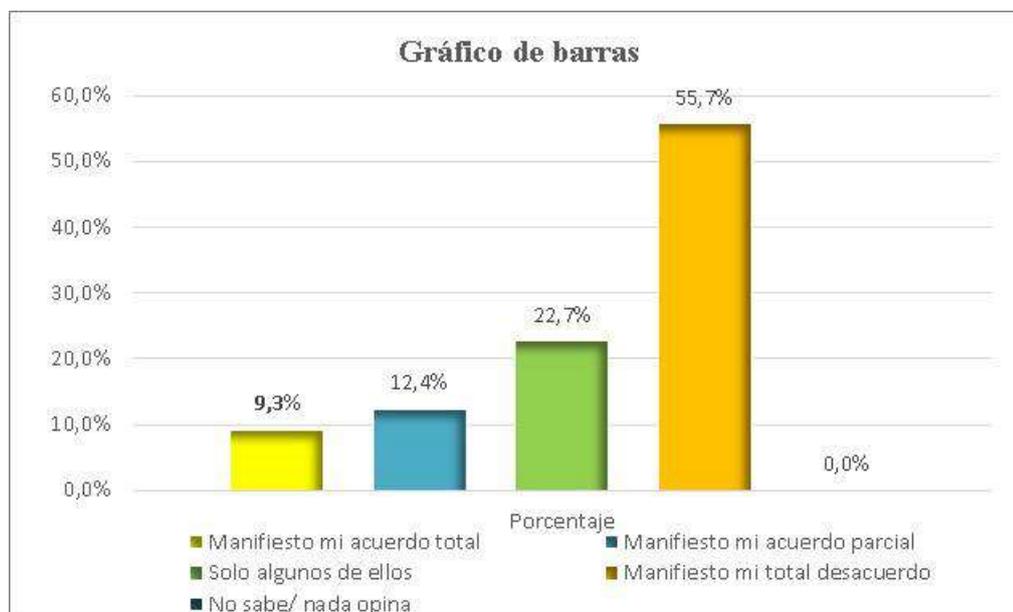
El 82,5% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su acuerdo parcial en apreciar que la geodésica permite evidenciar los ajustes de los errores sistemáticos de manera rigurosa, permitiendo alcanzar muy buenas precisiones de las mediciones que ayudan en la medición catastral, un 12,4% manifiestan su acuerdo parcial y un 5,2% solo algunos de ellos.

Tabla 15

De acuerdo a su observación ¿Amerita la modernización del catastro en el Perú para lo cual hace falta la creación de un organismo especializado del Sistema Nacional Catastral?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	9	9,3%
Manifiesto mi acuerdo parcial	12	12,4%
Solo algunos de ellos	22	22,7%
Manifiesto mi total desacuerdo	54	55,7%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020

**Figura 13**

El 55,7% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su total desacuerdo en Ameritar la modernización del catastro en el Perú para lo cual hace falta la creación de un organismo especializado del Sistema Nacional Catastral, un 22,7% solo algunos de ellos, un 12,4% manifiestan su acuerdo parcial y un 9,3% manifiestan su acuerdo total.

Tabla 16

¿Según tu información ¿La Municipalidad de Huaura - Huacho cuenta con un catastro actualizado que permita su interconexión con el sistema registral a nivel nacional?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	6	6,2%
Manifiesto mi acuerdo parcial	12	12,4%
Solo algunos de ellos	19	19,6%
Manifiesto mi total desacuerdo	60	61,9%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020

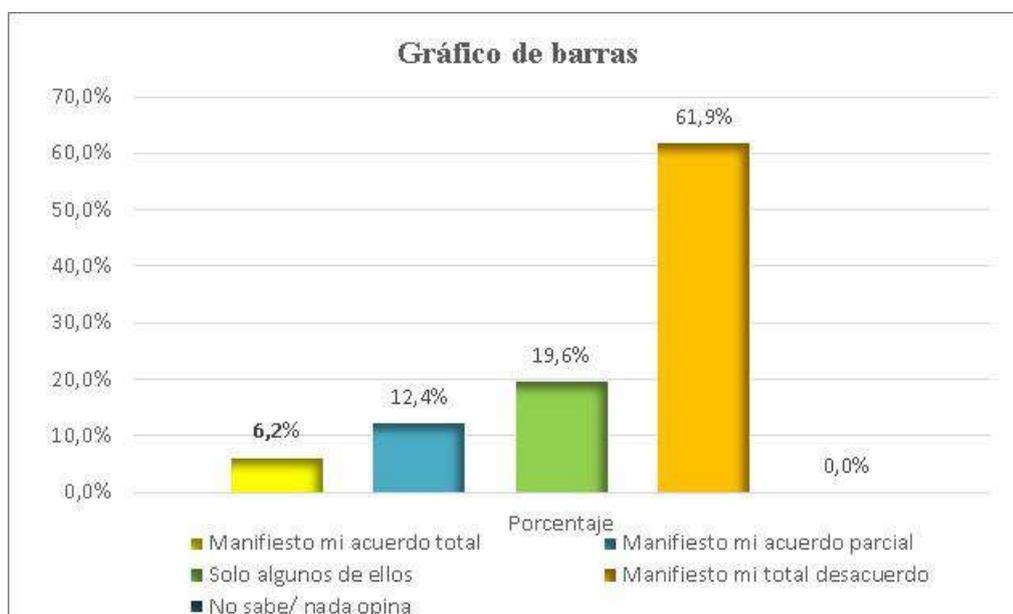


Figura 14

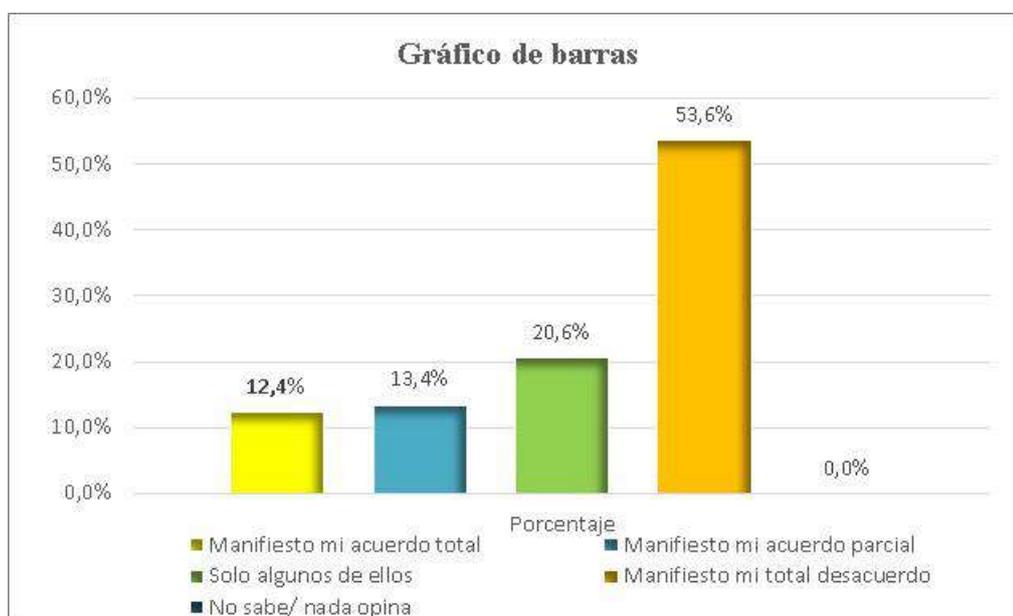
El 61,9% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su total desacuerdo en apreciar la Municipalidad de Huaura - Huacho cuenta con un catastro actualizado que permita su interconexión con el sistema registral a nivel nacional, un 19,6% solo algunos de ellos, un 12,4% manifiestan su acuerdo parcial y un 6,2% manifiestan su acuerdo total.

Tabla 17

¿Según su apreciación la información catastral sobre predios contenida en el certificado de búsqueda catastral, tiene validez relativa en el tiempo?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	12	12,4%
Manifiesto mi acuerdo parcial	13	13,4%
Solo algunos de ellos	20	20,6%
Manifiesto mi total desacuerdo	52	53,6%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020

**Figura 15**

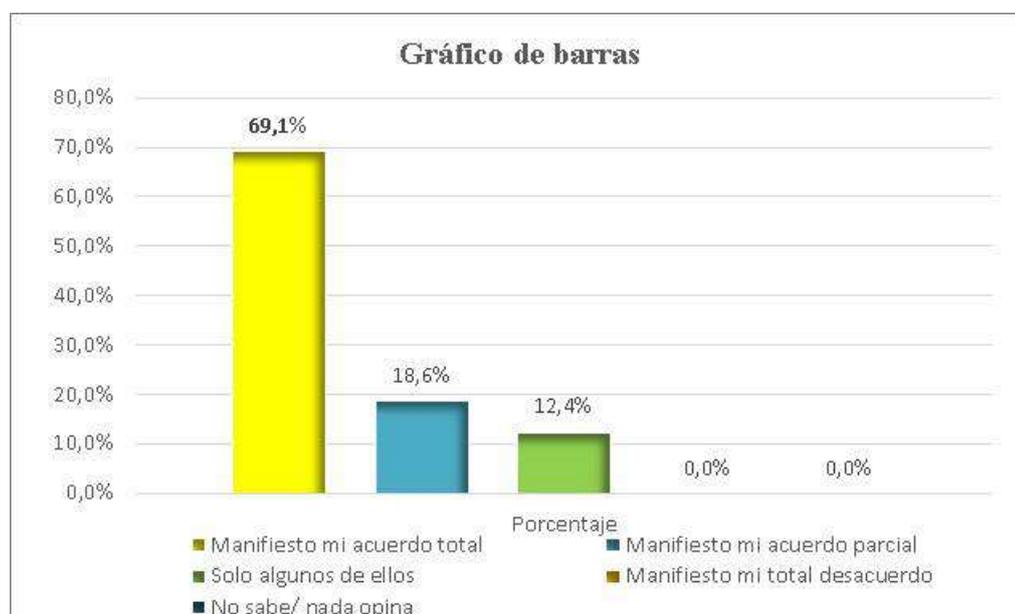
El 53,6% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su desacuerdo total en apreciar que la información catastral sobre predios contenida en el certificado de búsqueda catastral, tiene validez relativa en el tiempo, un 20,6% manifiestan su desacuerdo total, un 20,6% solo algunos de ellos, un 13,4% manifiestan su acuerdo parcial y un 12,4% manifiestan su acuerdo total.

Tabla 18

¿Según el certificado catastral, pese a sus limitaciones de dicho instrumento permite saber la ubicuidad sobre predios de un determinado lugar?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	67	69,1%
Manifiesto mi acuerdo parcial	18	18,6%
Solo algunos de ellos	12	12,4%
Manifiesto mi total desacuerdo	0	0,0%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020

**Figura 16**

El 69,1% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su acuerdo total según el certificado catastral, pese a sus limitaciones de dicho instrumento permite saber la ubicuidad sobre predios de un determinado lugar, un 18,6% manifiestan su acuerdo parcial y un 12,4% solo algunos de ellos.

Tabla 19

¿Cree usted que, los costos que se fijan por la certificación catastral tiene sustento técnico?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	70	72,2%
Manifiesto mi acuerdo parcial	6	6,2%
Solo algunos de ellos	18	18,6%
Manifiesto mi total desacuerdo	3	3,1%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020



Figura 17

El 72,2% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su acuerdo total en considerar que los costos que se fijan por la certificación catastral tiene sustento técnico, un 18,4% solo algunos de ellos, un 6,2% manifiestan su acuerdo parcial y un 3,1% manifiestan su total desacuerdo.

Tabla 20

¿Cree usted que, los derechos que se fijan por el trámite de la certificación catastral tiene un costo elevado?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	88	90,7%
Manifiesto mi acuerdo parcial	6	6,2%
Solo algunos de ellos	3	3,1%
Manifiesto mi total desacuerdo	0	0,0%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020



Figura 18

El 90,7% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su acuerdo total en considerar que los derechos que se fijan por el trámite de la certificación catastral tiene un costo elevado, un 6,2% manifiestan su acuerdo parcial y un 3,1% solo algunos de ellos.

Tabla 21

¿Considera que el sistema catastral y el Registro de Predios en el Perú deben estar articulados y fusionados para una mejor atención al usuario?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	55	56,7%
Manifiesto mi acuerdo parcial	19	19,6%
Solo algunos de ellos	23	23,7%
Manifiesto mi total desacuerdo	0	0,0%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020

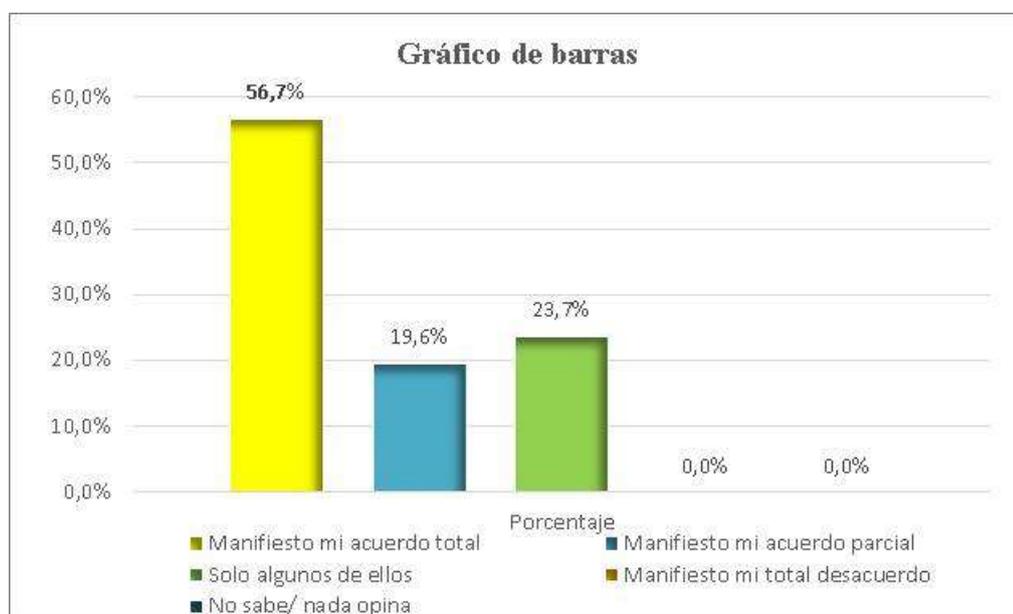


Figura 19

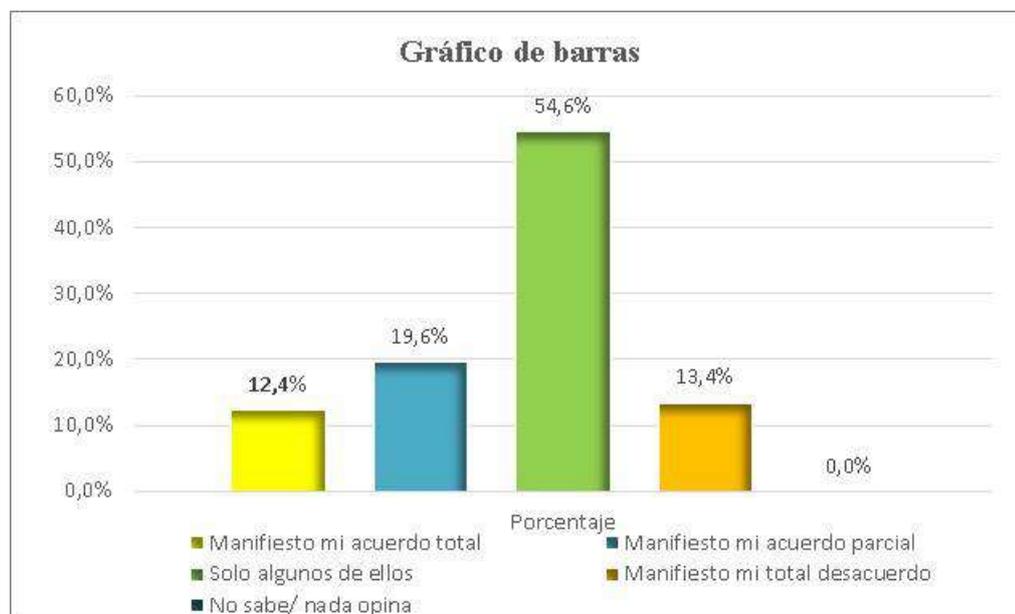
El 56,7% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su acuerdo total en considerar que el sistema catastral y el Registro de Predios en el Perú deben estar articulados y fusionados para una mejor atención al usuario, un 23,7% solo algunos de ellos y un 19,6% manifiestan su acuerdo parcial.

Tabla 22

¿Desde su punto de vista, ¿La información catastral sobre predios contenida en el certificado de búsqueda catastral, garantiza plenamente la realidad extraregstral en el momento que se expide en la Oficina SUNARP de Huacho en el año 2020

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	12	12,4%
Manifiesto mi acuerdo parcial	19	19,6%
Solo algunos de ellos	53	54,6%
Manifiesto mi total desacuerdo	13	13,4%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020

**Figura 20**

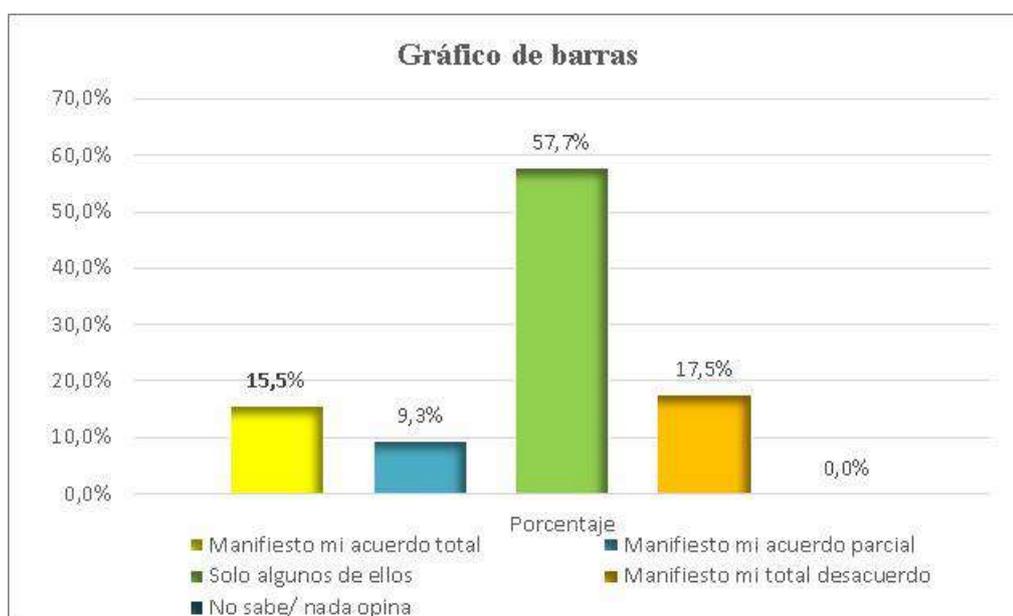
El 54,6% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados, solo algunos de ellos consideran que la información catastral sobre predios contenida en el certificado de búsqueda catastral, garantiza plenamente la realidad extraregstral en el momento que se expide en la Oficina SUNARP de Huacho en el año 2020, un 19,6% manifiestan su acuerdo parcial, un 13,6% manifiestan su acuerdo parcial y un 12,4% manifiestan su acuerdo total.

Tabla 23

¿Desde su punto de vista, ¿La implementación del Sistema Nacional Integrado de Catastro previsto por la Ley N° 28294 ha tenido efectividad en la Oficina SUNARP de Huacho?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	15	15,5%
Manifiesto mi acuerdo parcial	9	9,3%
Solo algunos de ellos	56	57,7%
Manifiesto mi total desacuerdo	17	17,5%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020

**Figura 21**

El 57,7% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados, solo algunos de ellos consideran que la implementación del Sistema Nacional Integrado de Catastro previsto por la Ley N° 28294 ha tenido efectividad en la Oficina SUNARP de Huacho un 17,5% manifiestan su total desacuerdo, un 15,5% manifiestan su acuerdo total y un 9,3% manifiestan su acuerdo parcial.

Tabla 24

¿Desde su punto de vista, hay la necesidad de prever nuevas normas sobre el catastro acordes a los tiempos actuales?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	67	69,1%
Manifiesto mi acuerdo parcial	14	14,4%
Solo algunos de ellos	16	16,5%
Manifiesto mi total desacuerdo	0	0,0%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020

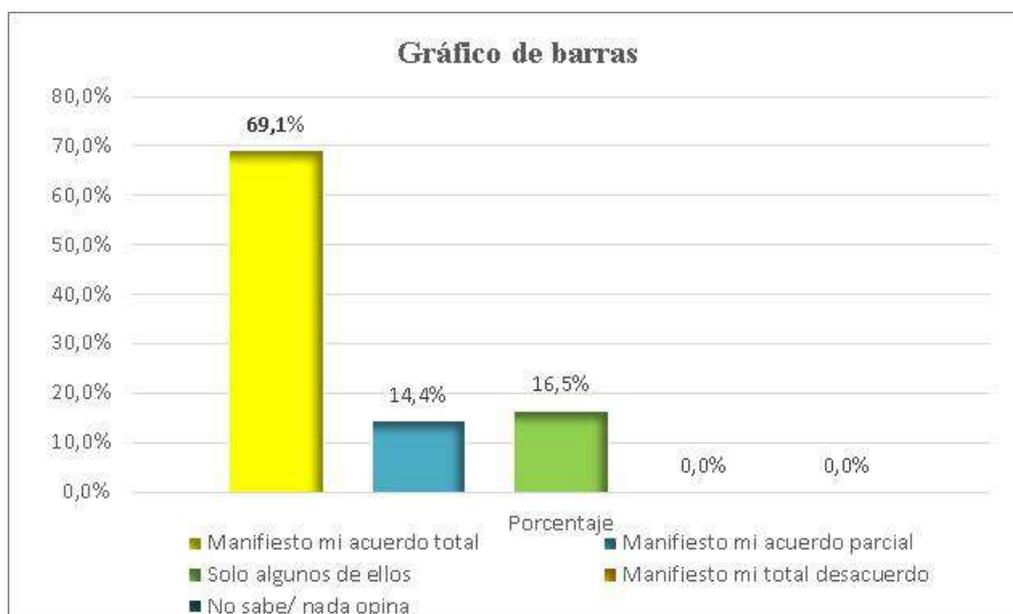


Figura 22

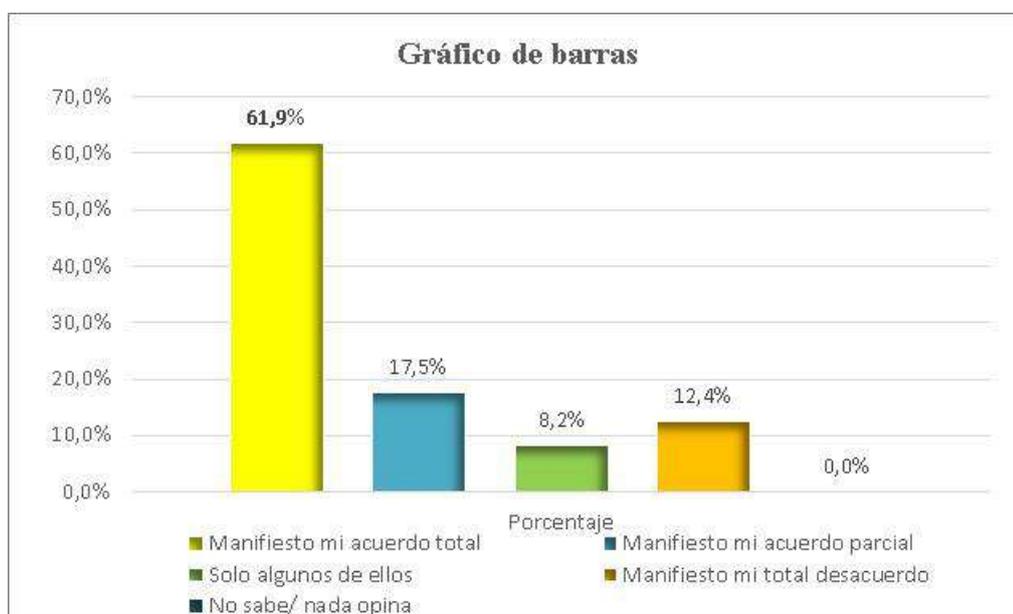
El 69,1% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su acuerdo total en considerar que hay la necesidad de prever nuevas normas sobre el catastro acordes a los tiempos actuales, un 16,5% solo algunos de ellos y un 14,4% manifiestan su acuerdo parcial.

Tabla 25

¿Según la apreciación objetiva, considera que los certificados catastrales, deben tener solo un tiempo limitado de vigencia, por cuanto puede haber variaciones del predio y también en sus medidas perimétricas?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	60	61,9%
Manifiesto mi acuerdo parcial	17	17,5%
Solo algunos de ellos	8	8,2%
Manifiesto mi total desacuerdo	12	12,4%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020

**Figura 22**

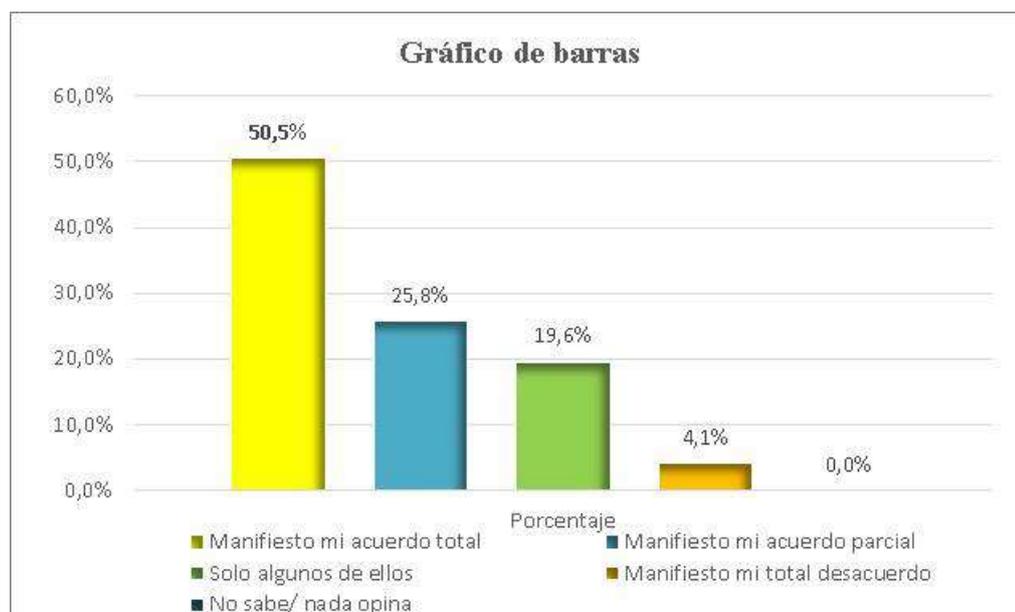
El 61,9% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su acuerdo total en considerar que los certificados catastrales, deben tener solo un tiempo limitado de vigencia, por cuanto puede haber variaciones del predio y también en sus medidas perimétricas, un 17,5% manifiestan su acuerdo parcial, un 12,4% manifiestan su total desacuerdo y un 8,2% solo algunos de ellos.

Tabla 26

¿Según la apreciación objetiva, considera que los certificados catastrales, deben tener solo un tiempo limitado de vigencia, por cuanto puede haber variaciones del predio y sus colindantes?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Manifiesto mi acuerdo total	49	50,5%
Manifiesto mi acuerdo parcial	25	25,8%
Solo algunos de ellos	19	19,6%
Manifiesto mi total desacuerdo	4	4,1%
No sabe/ nada opina	0	0,0%
Total	97	100,0%

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2020

**Figura 22**

El 50,5% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su acuerdo total en considerar que los certificados catastrales, deben tener solo un tiempo limitado de vigencia, por cuanto puede haber variaciones del predio y sus colindantes, un 25,8% manifiestan su acuerdo parcial, un 19,6% solo algunos de ellos y un 4,1% manifiestan su total desacuerdo.

4.2. Prueba de Normalidad

Tabla 25

Prueba de bondad de ajuste

Variables y dimensiones	Kolmogorov-Smirnov ^a		
	Estadístico	g	Si
Comunidad de bienes	0,4231	7	9
Separación de patrimonios	0,252	7	9
Protección del patrimonio conyugal	0,356	7	9
El régimen de sociedad gananciales	0,573	7	9
Ineficacia	0,464	7	9
Anulabilidad	0,331	7	9
Nulidad	0,434	7	9
Disposición de los bienes sociales sin autorización de uno de los cónyuges	0,354	7	9

La tabla 25 muestra que la prueba de bondad de ajuste de Kolmogorov Smirnov. Se observa que las variables y no se aproximan a una distribución normal ($p < 0.05$). En este caso debido a que se determinaran correlaciones entre variables y dimensiones, la prueba estadística a usarse deberá ser no paramétrica: Prueba de Correlación de Spearman.

4.2. Contrastación de hipótesis

Hipótesis general

Ha: La validez de la información catastral de predios se relaciona con la vigencia del Certificado de búsqueda catastral en la Oficina SUNARP de Huacho, 2020.

H₀: La validez de la información catastral de predios no se relaciona con la vigencia del Certificado de búsqueda catastral en la Oficina SUNARP de Huacho, 2020.

Tabla 26

La validez de la información catastral de predios y la vigencia del Certificado de búsqueda catastral

		Correlaciones		
			Validez de la información catastral sobre predios	Certificado de búsqueda catastral
Rh o de Spearman	Validez de la información catastral sobre predios	Coef. Correlación	1	0,585
		Sig. (bilateral)	.	0,00
		N	97	97
	Certificado de búsqueda catastral	Coef. Correlación	0,585	1
		Sig. (bilateral)	0,00	.
		N	97	97

La tabla 26 presenta la correlación de $r=0,585$, con un $\text{Sig}(\text{bilateral}) < 0,05$ la cual permite aceptar la hipótesis alternativa y refutar la nula. Por lo que se evidencia que existe relación entre la validez de la información catastral de predios y la vigencia del Certificado de búsqueda catastral en la Oficina SUNARP de Huacho, 2020, de una intensidad moderada.

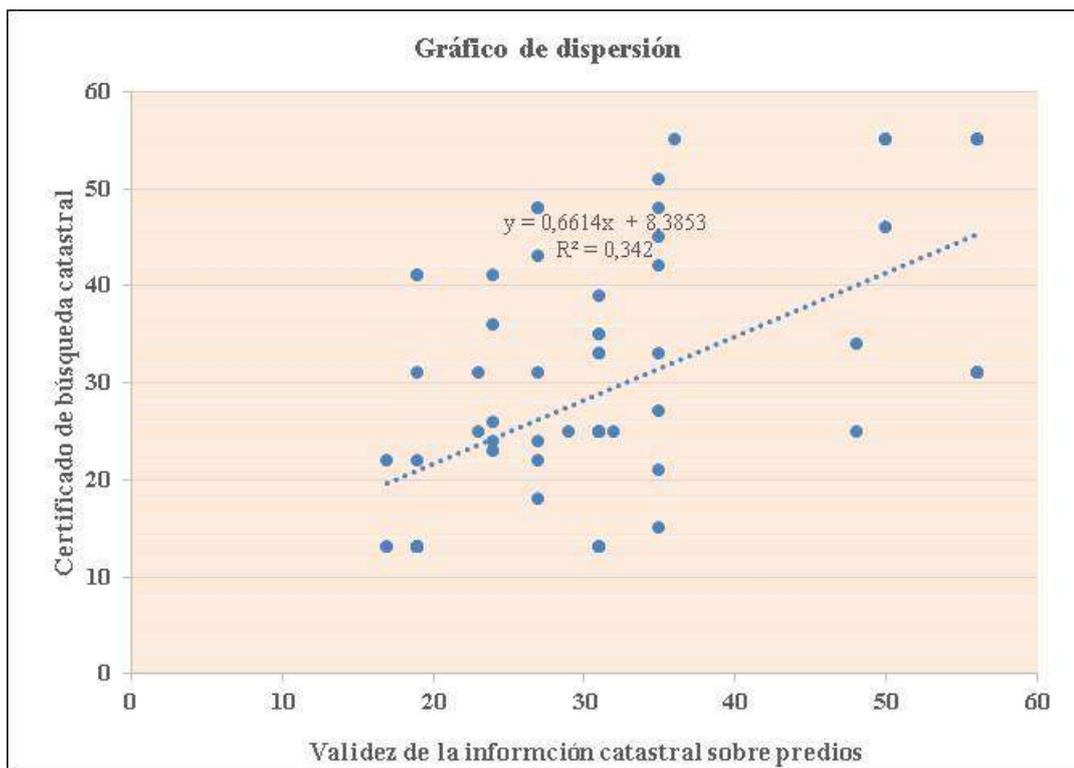


Figura 23. La validez de la información catastral de predios y la vigencia del Certificado de búsqueda catastral.

Hipótesis específica 1

Ha: El inventario físico dentro de la validez de la información catastral de predios se relaciona con la vigencia del Certificado de búsqueda catastral en la Oficina SUNARP de Huacho, 2020.

H₀: El inventario físico dentro de la validez de la información catastral de predios no se relaciona con la vigencia del Certificado de búsqueda catastral en la Oficina SUNARP de Huacho, 2020.

Tabla 27

El inventario físico y la vigencia del Certificado de búsqueda catastral

Correlaciones

			Inventari o físico	Certifica do de búsqueda catastral
Rh o de Spearman	Inventari o físico	Coef. Correlación	1	0,599
		Sig. (bilateral)	.	0,00
		N	97	97
	Certifica do de búsqueda catastral	Coef. Correlación	0,599	1
		Sig. (bilateral)	0,00	.
		N	97	97

La tabla 27 presenta la correlación de $r=0,599$, con un $\text{Sig}(\text{bilateral}) < 0,05$ la cual permite aceptar la hipótesis alternativa y refutar la nula. Por lo que se evidencia que existe relación entre el inventario físico dentro de la validez de la información catastral de predios y la vigencia del Certificado de búsqueda catastral en la Oficina SUNARP de Huacho, 2020. Siendo de una magnitud moderada.

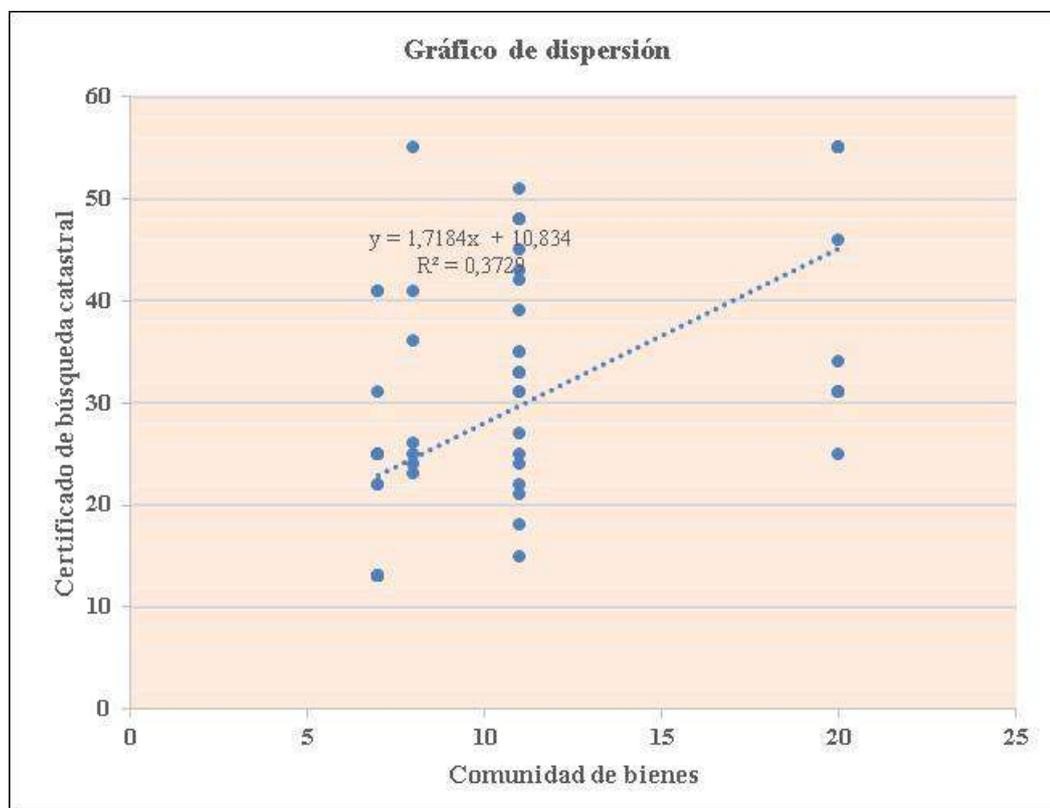


Figura 24. El inventario físico y la vigencia del Certificado de búsqueda catastral.

Hipótesis específica 2

Ha: Los predios contiguos dentro de la validez de la información catastral de predios se relaciona con la vigencia del Certificado de búsqueda catastral en la Oficina SUNARP de Huacho, 2020.

Ho: Los predios contiguos dentro de la validez de la información catastral de predios no se relaciona con la vigencia del Certificado de búsqueda catastral en la Oficina SUNARP de Huacho, 2020.

Tabla 28

Los predios contiguos y la vigencia del Certificado de búsqueda catastral

			Correlaciones	
			Predios contiguos	Certificad o de búsqueda catastral
Rho de Spearman	Predios contiguos	Coef. Correlación	1	0,622
		Sig. (bilateral)	.	0,00
		N	97	97
	Certificad o de búsqueda catastral	Coef. Correlación	0,622	1
		Sig. (bilateral)	0,00	.
		N	97	97

La tabla 28 presenta la correlación de $r=0,622$, con un $\text{Sig}(\text{bilateral}) < 0,05$ la cual permite aceptar la hipótesis alternativa y refutar la nula. Por lo que se evidencia que existe relación entre los predios contiguos dentro de la validez de la información catastral de predios y la vigencia del Certificado de búsqueda catastral en la Oficina SUNARP de Huacho, 2020, de una intensidad buena.

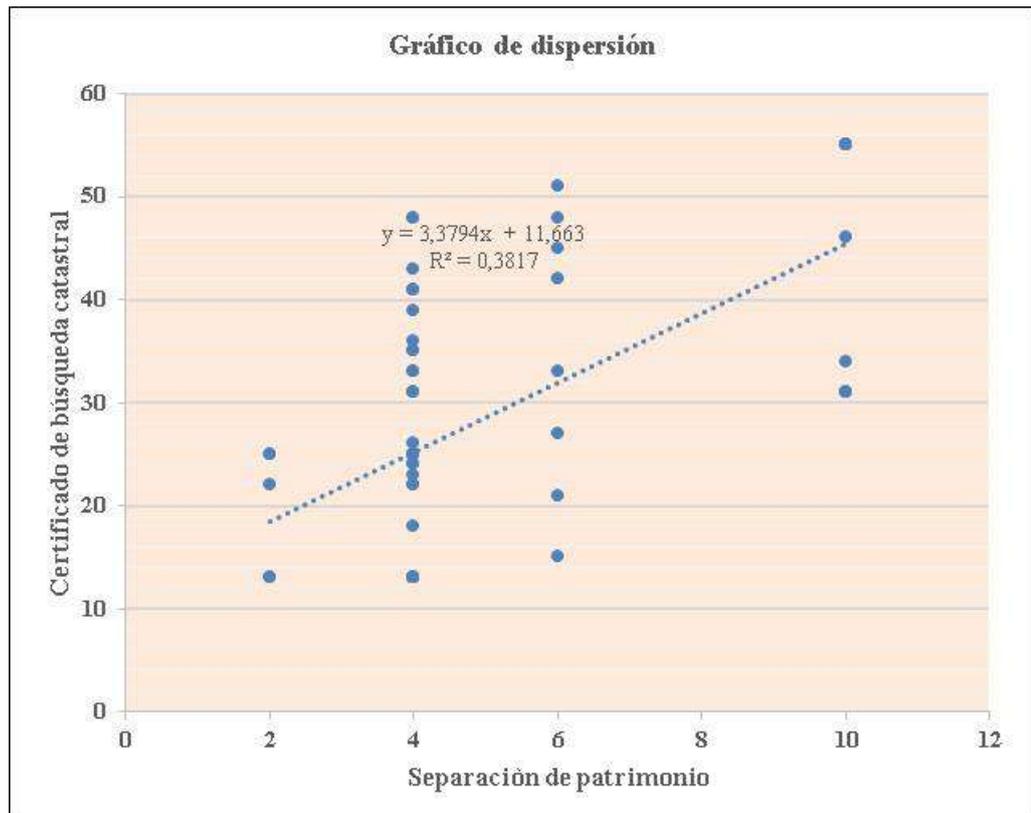


Figura 25. Los predios contiguos y la vigencia del Certificado de búsqueda catastral.

Hipótesis específica 3

Ha: La información gráfica dentro de la validez de la información catastral de predios se relaciona con la vigencia del Certificado de búsqueda catastral en la Oficina SUNARP de Huacho, 2020.

H₀: La información gráfica dentro de la validez de la información catastral de predios no se relaciona con la vigencia del Certificado de búsqueda catastral en la Oficina SUNARP de Huacho, 2020.

Tabla 29

La información gráfica y la vigencia del Certificado de búsqueda catastral

			Correlaciones	
			Información gráfica	Certificado de búsqueda catastral
Rh o de Spearman	Información gráfica	Coef. Correlación	1	0,630
		Sig. (bilateral)	.	0,00
		N	0	0
	Certificado de búsqueda catastral	Coef. Correlación	0,630	1
		Sig. (bilateral)	0,00	.
		N	0	0

La tabla 29 presenta la correlación de $r=0,622$, con un $\text{Sig}(\text{bilateral}) < 0,05$ la cual permite aceptar la hipótesis alternativa y refutar la nula. Por lo que se evidencia que existe relación entre la información gráfica dentro de la validez de la información catastral de predios y la vigencia del Certificado de búsqueda catastral en la Oficina SUNARP de Huacho, 2020, de una intensidad buena.

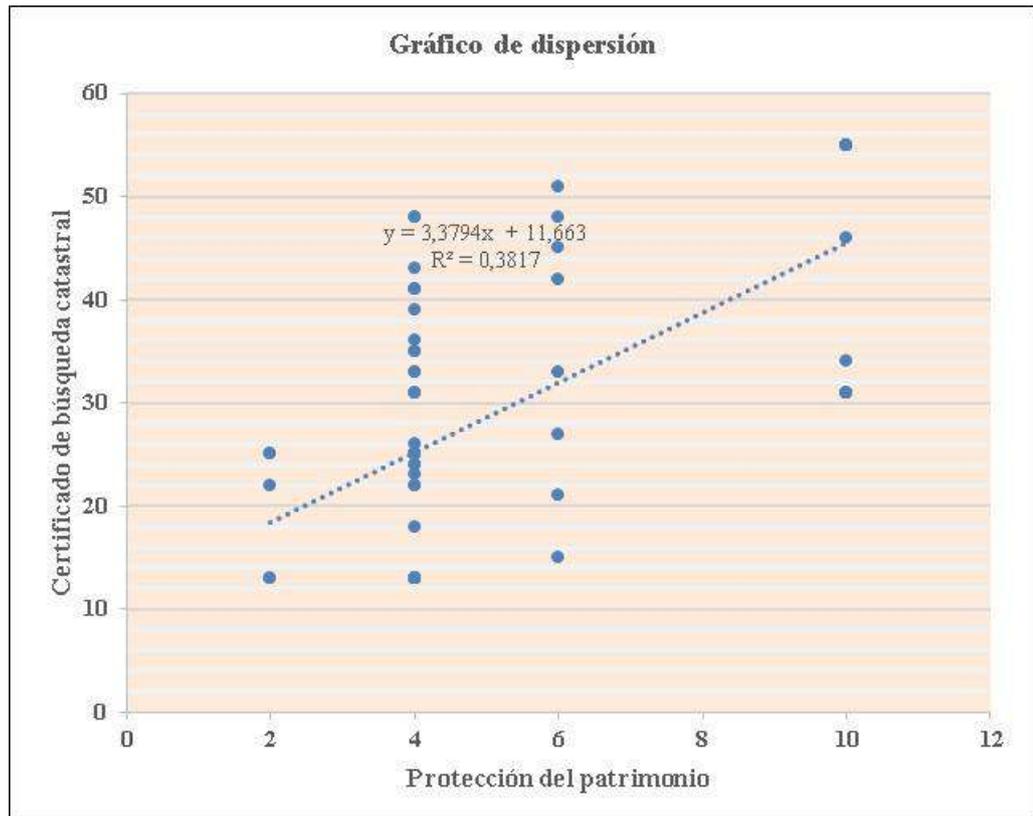


Figura 26. La información gráfica y la vigencia del Certificado de búsqueda catastral.

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN

5.1.Discusión

Se ha confrontado los resultados y tenemos las inferencias planteadas de la siguiente manera:

El 45,4% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su acuerdo total en considerar que la geodésica su uso permite obtener una medición e identificación del desplazamiento de la corteza terrestre (Geodinámica) que sirva para la certificación catastral, un 24,7% manifiestan su acuerdo parcial, un 16,5% manifiestan su total desacuerdo y un 13,4% solo algunos de ellos.

El 82,5% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su acuerdo parcial en apreciar que la geodésica permite evidenciar los ajustes de los errores sistemáticos de manera rigurosa, permitiendo alcanzar muy buenas precisiones de las mediciones que ayudan en la medición catastral, un 12,4% manifiestan su acuerdo parcial y un 5,2% solo algunos de ellos.

El 61,9% de ciudadanos del distrito de Huacho 2020 que fueron encuestados manifiestan su total desacuerdo en apreciar la Municipalidad de Huaura - Huacho cuenta con un catastro actualizado que permita su interconexión con el sistema registral a nivel nacional, un 19,6% solo algunos de ellos, un 12,4% manifiestan su acuerdo parcial y un 6,2% manifiestan su acuerdo total.

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1. Conclusiones

Primero: Existe relación entre la validez de la información catastral de predios y la vigencia del Certificado de búsqueda catastral en la Oficina SUNARP de Huacho, 2020, de una intensidad moderada.

Segundo: Existe relación entre el inventario físico dentro de la validez de la información catastral de predios y la vigencia del Certificado de búsqueda catastral en la Oficina SUNARP de Huacho, 2020. Siendo de una magnitud moderada.

Tercero: Existe relación entre los predios contiguos dentro de la validez de la información catastral de predios y la vigencia del Certificado de búsqueda catastral en la Oficina SUNARP de Huacho, 2020, de una intensidad buena.

Cuarta: Existe relación entre la información gráfica dentro de la validez de la información catastral de predios y la vigencia del Certificado de búsqueda catastral en la Oficina SUNARP de Huacho, 2020, de una intensidad buena.

6.1.Recomendaciones

- A nivel municipal, de manera imperativa deben implementarse el área catastral.

- Recomendar a los legisladores establecer normas que permitan dimensionar todas las áreas geográficas del país, para evitar superposiciones de predios.
- Se recomienda la intercomunicación entre los sistemas catastrales de las municipalidades y la SUNARP, para que no haya contradicción entre ellas.
- Se recomienda a los usuarios solicitar los certificados catastrales y de inmediato hacer uso de las mismas, a efectos de que no se modifique o varíen con el transcurrir del tiempo.

REFERENCIAS

7.1. Referencias documentales

Ley N° 27867 - Ley Orgánica de Gobiernos Regionales .

Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades.

Ley N° 28294 - Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios.

Decreto Supremo N° 005-2006-JUS - Reglamento de la Ley N° 28294 que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios

7.2. Referencias hemerográficas

Eberl, H. K. (1983). Origen etimológico - histórico del término "Catastro". *Revista Geográfica*, no. 98, 123 - 128.

Mirón Pèrez, J. (2002). *Actuciones destinadas a mejorar la situación del catastro en los paises candidatos*. España.

7.3. Referencias bibliográficas

Camposano Guerra, Y. I. (2018). *El Catastro y el Registro de Predios en el Perú*. Lima : PUCP.

Meza Moreno Aldana y Bravo Chancay Edison. (2009). *Diseños de un Modelo y Propuesta de aplicación en un sistema piloto para la gestión de la información catastral*. Sangolqui: Escuela Politécnica del Ejército.

Mundial, B. (2015). *Diagnóstico Situacional del Catastro en el Perú*.

Pena Segura, X. A. (2012). *Sistema de información geográfica aplicado al catastro del Cantón Paute, Ecuador*. Quito: Universidad San Francisco de Quito .

Rodriguez, L. (2015). *El sistema catastral en el Perú*. Lima: Pacífico .

Rosas Rivera, A. y Herrera Yactayo, E. (2018). “*MODERNIZACIÓN DEL CATASTRO EN EL PERÚ: CREACIÓN DEL ORGANISMO TÉCNICO ESPECIALIZADO – ENTE RECTOR DEL SISTEMA NACIONAL CATASTRAL*”. Lima : Universidad del Pacífico .

7.4. Referencias electrónicas

Bienesraicess.com. (Diciembre de 2020). *Funciones de un verificador catastral*.

Gestión, R. (2019). *Sunarp expedirá certificado de búsqueda catastral solo con firma electrónica desde el lunes*. Obtenido de <https://gestion.pe/economia/sunarp-expedira-certificado-de-busqueda-catastral-solo-con-firma-electronica-desde-el-lunes-noticia/?ref=gesr>

ANEXOS



01. Instrumentos para la toma de información relevante para la tesis

Esta indagación se efectúa en el límite del tema de estudio para conferirse el título de abogado en la UNJFSC.

El estudio lleva por título: **VALIDEZ DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL DE PREDIOS Y LA VIGENCIA DEL CERTIFICADO DE BÚSQUEDA CATASTRAL, OFICINA SUNARP DE HUACHO, 2020.**

Estimado señor, señorita en esta oportunidad, nuestra investigación tiene como propuesta analizar la información catastral de predios y la vigencia del certificado de búsqueda catastral, ello en atención a la necesidad que la dinámica de la SUNARP genera cotidianamente; en ese sentido, en el desarrollo de nuestra investigación surgieron diferentes interrogantes que nos gustaría que nos ayude a aclarar, expresando de antemano nuestro sincero agradecimiento.

Siendo que durante el desarrollo investigativo del tema surgieron grandes inquietudes por el tema registral, por lo buscamos encuestarlo (a) para que nos suministre información respecto al sistema registral en particular sobre la certificación catastral para lo cual deberá contestar un breve cuestionario que tiene a la vista, es necesario que responda con transparencia, sinceridad, honestidad y todas las preguntas, tómese el tiempo que requiera y conteste conforme a las indicaciones antes citadas.

Colabore, marcando con una (X), según su criterio:

REACTIVOS

VARIABLE X: VALIDEZ DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL SOBRE PREDIOS

A. Inventario físico

1.- ¿Desde una perspectiva moderna, la información catastral sobre predios contenida en el certificado de búsqueda catastral, tiene validez total, en la Oficina SUNARP de Huacho en el año 2020?

- a) Manifiesto mi acuerdo total
- b) Manifiesto mi acuerdo parcial
- c) Solo alguno de ellos

- d) Manifiesto mi total desacuerdo
- e) No sabe/ nada opina

2.- ¿Desde una visión actual, consideras que, por la importancia del sistema registral predial, se debe implementar el sistema de catastro unificado que permita al usuario tener la seguridad de lo que adquiere?

- a) Manifiesto mi acuerdo total
- b) Manifiesto mi acuerdo parcial
- c) Solo en algunos casos
- d) Manifiesto mi total desacuerdo
- e) No sabe/ nada opina

3.- ¿Considerando que hay permanentes cambios en el catastro predial, el inventario también debe ser en ese mismo sentido?

- a) Manifiesto mi acuerdo total
- b) Manifiesto mi acuerdo parcial
- c) Solo en algunos casos
- d) Manifiesto mi total desacuerdo
- e) No sabe/ nada opina

4.- ¿Según la información que manejas ¿La Municipalidad de Huaura - Huacho no cuenta con un catastro actualizado que permita su interconexión con el Registro de Predios de la Oficina SUNARP de Huacho en el año 2020?

- a) Manifiesto mi acuerdo total
- b) Manifiesto mi acuerdo parcial
- c) Solo en algunos casos
- d) Manifiesto mi total desacuerdo
- e) No sabe/ nada opina

B. PREDIOS CONTIGUOS

5.- ¿Desde su visión prospectiva, la falta de un catastro actualizado, generará conflictos entre los predios contiguos en la jurisdicción de Huaura – Huacho?

- a) Manifiesto mi acuerdo total
- b) Manifiesto mi acuerdo parcial
- c) Solo en algunos casos
- d) Manifiesto mi total desacuerdo
- e) No sabe/ nada opina

6.- ¿Desde su visión y perspectiva, es indispensable que haya un catastro actualizado (CREACIÓN DE UN ÓRGANO ESPECIALIZADO), para evitar conflictos entre los predios contiguos en la jurisdicción de Huaura – Huacho?

- a) Manifiesto mi acuerdo total
- b) Manifiesto mi acuerdo parcial
- c) Solo en algunos casos
- d) Manifiesto mi total desacuerdo
- e) No sabe/ nada opina

C. Información gráfica

7.- ¿Desde una visión actual, consideras que, por la importancia del sistema registral predial, se debe implementar un sistema de catastro unificado para coadyuvar a la solución de conflictos?

- a) Manifiesto mi acuerdo total
- b) Manifiesto mi acuerdo parcial
- c) Solo en algunos casos
- d) Manifiesto mi total desacuerdo
- e) No sabe/ nada opina

8.- ¿Desde una visión actual, consideras que, la información gráfica es determinante para la certificación catastral?

- a) Manifiesto mi acuerdo total
- b) Manifiesto mi acuerdo parcial
- c) Solo en algunos casos
- d) Manifiesto mi total desacuerdo
- e) No sabe/ nada opina

D. Sistema de Referencia Geodésica

9.- ¿Según su apreciación la geodésica es determinante para la medición de coordenadas basado en un sistema de referencia terrestre?

- a) Manifiesto mi acuerdo total
- b) Manifiesto mi acuerdo parcial
- c) Solo en algunos casos
- d) Manifiesto mi total desacuerdo
- e) No sabe/ nada opina

10.- ¿Según su apreciación la geodésica es determinante para la identificación del desplazamiento de la corteza terrestre (Geodinámica) que en esencia es la medición de coordenadas basadas en un sistema de referencia terrestre?

- a) Manifiesto mi acuerdo total
- b) Manifiesto mi acuerdo parcial
- c) Solo en algunos casos
- d) Manifiesto mi total desacuerdo
- e) No sabe/ nada opina

11.- ¿Según su conocimiento de geodésica su uso permite obtener una medición e identificación del desplazamiento de la corteza terrestre (Geodinámica) que sirva para la certificación catastral?

- a) Manifiesto mi acuerdo total
- b) Manifiesto mi acuerdo parcial
- c) Solo en algunos casos
- d) Manifiesto mi total desacuerdo
- e) No sabe/ nada opina

12.- ¿Para usted la geodésica permite evidenciar los ajustes de los errores sistemáticos de manera rigurosa, permitiendo alcanzar muy buenas precisiones de las mediciones que ayudan en la medición catastral?

- a) Manifiesto mi acuerdo total
- b) Manifiesto mi acuerdo parcial
- c) Solo en algunos casos
- d) Manifiesto mi total desacuerdo
- e) No sabe/ nada opina

VARIABLE Y: CERTIFICADO DE BÚSQUEDA CATASTRAL

E. DOCUMENTO JURÍDICO

13.- De acuerdo a su observación ¿Amerita la modernización del catastro en el Perú para lo cual hace falta la creación de un organismo especializado del Sistema Nacional Catastral?

- a) Manifiesto mi acuerdo total

- b) Manifiesto mi acuerdo parcial
- c) Solo en algunos casos
- d) Manifiesto mi total desacuerdo
- e) No sabe/ nada opina

13.- ¿Según tu información ¿La Municipalidad de Huaura - Huacho cuenta con un catastro actualizado que permita su interconexión con el sistema registral a nivel nacional ?

- f) Manifiesto mi acuerdo total
- g) Manifiesto mi acuerdo parcial
- h) Solo en algunos casos
- i) Manifiesto mi total desacuerdo
- j) No sabe/ nada opina

14.- ¿Según su apreciación la información catastral sobre predios contenida en el certificado de búsqueda catastral, tiene validez relativa en el tiempo?

- a) Manifiesto mi acuerdo total
- b) Manifiesto mi acuerdo parcial
- c) Solo en algunos casos
- d) Manifiesto mi total desacuerdo
- e) No sabe/ nada opina

15.- ¿Según el certificado catastral, pese a sus limitaciones de dicho instrumento permite saber la ubicuidad sobre predios de un determinado lugar?

- a) Manifiesto mi acuerdo total
- b) Manifiesto mi acuerdo parcial
- c) Solo en algunos casos
- d) Manifiesto mi total desacuerdo
- e) No sabe/ nada opina

F. PAGO DE DERECHOS

16.- ¿Cree usted que, los costos que se fijan por la certificación catastral tiene sustento técnico?

- a) Manifiesto mi acuerdo total
- b) Manifiesto mi acuerdo parcial
- c) Solo en algunos casos
- d) Manifiesto mi total desacuerdo
- e) No sabe/ nada opina

17.- ¿Cree usted que, los derechos que se fijan por el trámite de la certificación catastral tiene un costo elevado?

- a) Manifiesto mi acuerdo total
- b) Manifiesto mi acuerdo parcial
- c) Solo en algunos casos
- d) Manifiesto mi total desacuerdo
- e) No sabe/ nada opina

17.- ¿Considera que el sistema catastral y el Registro de Predios en el Perú deben estar articulados y fusionados para una mejor atención al usuario?

- f) Manifiesto mi acuerdo total
- g) Manifiesto mi acuerdo parcial
- h) Solo en algunos casos
- i) Manifiesto mi total desacuerdo
- j) No sabe/ nada opina

G. VALIDEZ OFICIAL

18.- ¿Desde su punto de vista, ¿La información catastral sobre predios contenida en el certificado de búsqueda catastral, garantiza plenamente la realidad extraregstral en el momento que se expide en la Oficina SUNARP de Huacho en el año 2020

- a) Manifiesto mi acuerdo total
- b) Manifiesto mi acuerdo parcial
- c) Solo en algunos casos
- d) Manifiesto mi total desacuerdo
- e) No sabe/ nada opina

19.- ¿Desde su punto de vista, ¿La implementación del Sistema Nacional Integrado de Catastro previsto por la Ley N° 28294 ha tenido efectividad en la Oficina SUNARP de Huacho?

- a) Manifiesto mi acuerdo total
- b) Manifiesto mi acuerdo parcial
- c) Solo en algunos casos
- d) Manifiesto mi total desacuerdo
- e) No sabe/ nada opina

20.- ¿Desde su punto de vista, hay la necesidad de prever nuevas normas sobre el catastro acordes a los tiempos actuales?

- a) Manifiesto mi acuerdo total
- b) Manifiesto mi acuerdo parcial
- c) Solo en algunos casos
- d) Manifiesto mi total desacuerdo
- e) No sabe/ nada opina

21.- ¿Según la apreciación objetiva, considera que los certificados catastrales, deben tener solo un tiempo limitado de vigencia, por cuanto puede haber variaciones del predio y también en sus medidas perimétricas?

- a) Manifiesto mi acuerdo total
- b) Manifiesto mi acuerdo parcial
- c) Solo en algunos casos
- d) Manifiesto mi total desacuerdo
- e) No sabe/ nada opina

22.- ¿Según la apreciación objetiva, considera que los certificados catastrales, deben tener solo un tiempo limitado de vigencia, por cuanto puede haber variaciones del predio y sus colindantes?

- a) Manifiesto mi acuerdo total
- b) Manifiesto mi acuerdo parcial
- c) Solo en algunos casos
- d) Manifiesto mi total desacuerdo
- e) No sabe/ nada opina

¡Muchas gracias por su apoyo!

