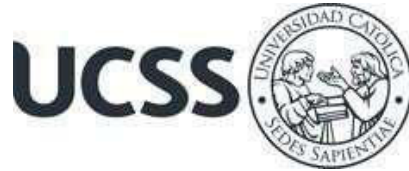


**UNIVERSIDAD CATÓLICA SEDES SAPIENTIAE**

**FACULTAD DE INGENIERÍA**



Actualización del catastro como mecanismo elemental para el desarrollo de la gestión municipal en el centro poblado Naranjillo del distrito de Nueva Cajamarca

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA OPTAR  
EL TÍTULO PROFESIONAL DE INGENIERO CIVIL**

**AUTOR**

José Luis Paisig Narvais

**ASESOR**

Edwin Jhon Aquisue Dueñas

Rioja, Perú  
2023

**METADATOS COMPLEMENTARIOS****Datos del autor**

Nombres	JOSE LUIS
Apellidos	PAISIG NARVAIS
Tipo de documento de identidad	DNI
Número del documento de identidad	76361628
Número de Orcid (opcional)	

**Datos del asesor**

Nombres	EDWIN JHON
Apellidos	AQUISE DUEÑAS
Tipo de documento de identidad	DNI
Número del documento de identidad	71461245
Número de Orcid (obligatorio)	000-0001-7881-3210

**Datos del Jurado****Datos del presidente del jurado**

Nombres	
Apellidos	
Tipo de documento de identidad	DNI
Número del documento de identidad	

**Datos del segundo miembro**

Nombres	
Apellidos	
Tipo de documento de identidad	DNI
Número del documento de identidad	

**Datos del tercer miembro**

Nombres	
Apellidos	
Tipo de documento de identidad	DNI
Número del documento de identidad	

**Datos de la obra**

Materia*	Catastro, bienes inmuebles, gráfica registral, estación total, predios, cambio de uso.
Campo del conocimiento OCDE Consultar el listado: <a href="#">enlace</a>	<a href="https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#2.01.03">https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#2.01.03</a>
Idioma (Normal ISO 639-3)	SPA - español
Tipo de trabajo de investigación	Trabajo de Suficiencia Profesional
País de publicación	PE - PERÚ
Recurso del cual forma parte (opcional)	
Nombre del grado	Ingeniero Civil
Grado académico o título profesional	Título Profesional
Nombre del programa	Ingeniería Civil
Código del programa Consultar el listado: <a href="#">enlace</a>	732016

\*Ingresar las palabras clave o términos del lenguaje natural (no controladas por un vocabulario o tesoro).

**FACULTAD DE INGENIERÍA**

**ACTA N° 032-2024-UCSS-FI/TPICIV**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE INGENIERO CIVIL**

Los Olivos, 29 de febrero de 2024

Siendo el día 29 de febrero de 2024, en la Universidad Católica Sedes Sapientiae, se realizó la evaluación y calificación del siguiente informe de Trabajo de Suficiencia Profesional.

**Actualización del catastro como mecanismo elemental para el desarrollo de la gestión municipal en el centro poblado Naranjillo del distrito de Nueva Cajamarca**

Presentado por el bachiller en Ciencias de la Ingeniería Civil de la Filial Rioja: Nueva Cajamarca:

**PAISIG NARVAIS, JOSE LUIS**

Ante la comisión evaluadora de especialistas conformado por:

LAURENCIO LUNA, MANUEL ISMAEL  
CANTA HONORES, JORGE LUIS

Luego de haber realizado las evaluaciones y calificaciones correspondientes la comisión lo declara:

**APROBADO**

En mérito al resultado obtenido se expide la presente acta con la finalidad que el Consejo de Facultad considere se le otorgue al Bachiller PAISIG NARVAIS, JOSE LUIS el Título Profesional de:

**INGENIERO CIVIL**

En señal de conformidad firmamos,



MSc. LAURENCIO LUNA, MANUEL ISMAEL  
Evaluador especialista 1



Mg. CANTA HONORES, JORGE LUIS  
Evaluador especialista 2

**Anexo 2**

**CARTA DE CONFORMIDAD DEL ASESOR(A) DE TESIS / INFORME ACADÉMICO/ TRABAJO DE INVESTIGACIÓN/ TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL CON INFORME DE EVALUACIÓN DEL SOFTWARE ANTIPLAGIO**

Los Olivos, 28 de enero de 2024

Señor

Manuel Ismael Laurencio Luna

Coordinador del Programa de Estudios de Ingeniería Civil

Facultad de Ingeniería


Universidad Católica Sedes Sapientiae

Reciba un cordial saludo.

Sirva el presente para informar que el informe de trabajo de suficiencia profesional, bajo mi asesoría, con título: **“Actualización del catastro como mecanismo elemental para el desarrollo de la gestión municipal en el centro poblado Naranjillo del distrito de Nueva Cajamarca”**, presentado por PAISIG NARVAIS, JOSE LUIS con código 2015102044 y DNI: 76361628 para optar el título profesional de Ingeniero Civil, ha sido revisado en su totalidad por mi persona y **CONSIDERO** que el mismo se encuentra **APTO** para ser evaluado y calificado por la comisión evaluadora de especialistas.

Asimismo, para garantizar la originalidad del documento en mención, se le ha sometido a los mecanismos de control y procedimientos antiplagio previstos en la normativa interna de la Universidad, **cuyo resultado alcanzó un porcentaje de similitud de 7 %**. \* Por tanto, en mi condición de asesor, firmo la presente carta en señal de conformidad y adjunto el informe de similitud del Sistema Antiplagio Turnitin, como evidencia de lo informado.

Sin otro particular, me despido de usted. Atentamente,

  
EDWIN JHON AQUISE DUEÑAS  
DNI N°: 71461245  
ORCID: 0000-0001-7881-3210  
Facultad de Ingeniería - UCSS

\* De conformidad con el artículo 8°, del Capítulo 3 del Reglamento de Control Antiplagio e Integridad Académica para trabajos para optar grados y títulos, aplicación del software antiplagio en la UCSS, se establece lo siguiente:

Artículo 8°. Criterios de evaluación de originalidad de los trabajos y aplicación de filtros

El porcentaje de similitud aceptado en el informe del software antiplagio para trabajos para optar grados académicos y títulos profesionales, será máximo de veinte por ciento (20%) de su contenido, siempre y cuando no implique copia o indicio de copia.

## Resumen

El presente trabajo describe el proceso de catastro en el centro poblado Naranjillo del distrito de Nueva Cajamarca, el propósito del proceso radica en la capacidad para gestionar de manera eficaz los bienes inmuebles, al contar con información verídica de los predios a través de una base gráfica registral, del mismo modo se busca tener información detallada acerca de la propiedad y el uso del suelo en zonas específicas para facilitar la gestión de predios, esto permite simplificar la planificación y la administración del terreno. El catastro involucró dos fases, la etapa inicial implicó la recopilación de datos en campo, utilizando para ello una estación total TOPCON ES-105 para la toma de datos, la georreferenciación y el diseño del trazado de lotes, así como el cambio de la categoría de un predio rústico para su uso urbano, la segunda fase se centró en el trabajo de gabinete, recopilación y evaluación de la información obtenida. Los resultados del trabajo permiten identificar zonas rurales para el cambio de uso en un predio urbano.

*Palabras claves:* Catastro, bienes inmuebles, gráfica registral, estación total, predios, cambio de uso.

### **Abstract**

This work describes the cadastre process in the Naranjillo town center of the Nueva Cajamarca district, the purpose of the process lies in the ability to effectively manage real estate, by having true information about the properties through a graphic base. registration, in the same way it seeks to have detailed information about the ownership and use of the land in specific areas to facilitate the management of properties, this allows simplifying the planning and administration of the land. The cadastre involved two phases, the initial stage involved the collection of data in the field, using a TOPCON ES-105 total station for data collection, georeferencing and the design of the lot layout, as well as the change of the category. of a rustic property for urban use, the second phase focused on office work, compilation and evaluation of the information obtained. The results of the work allow identifying rural areas for the change of use in an urban property.

*Keywords:* Cadastre, real estate, registration graph, total station, properties, change of use.

## Índice

Resumen.....	1
Abstract.....	3
Índice de Tablas .....	6
Índice de Figuras.....	7
Introducción .....	9
Trayectoria del autor .....	12
Descripción de la Empresa.....	12
Municipalidad del Centro Poblado de Naranjillo .....	12
Organigrama de la Empresa.....	14
Áreas y Funciones Desempeñadas.....	15
Experiencia profesional realizada en la organización.....	16
Problemática .....	32
Planteamiento del Problema .....	32
Determinación del Problema.....	34
Problema Principal.....	34
Problemas Secundarios .....	34
Objetivo General.....	35
Objetivos Específicos.....	35
Justificación .....	35
Alcances y limitaciones .....	36
Marco Teórico.....	38
Antecedentes bibliográficos.....	38



Antecedentes Nacionales .....	38
Bases Teóricas .....	45
Definición de términos básicos.....	49
Propuesta de Solución.....	52
Metodología de la solución.....	52
Factibilidad técnica – operativa .....	63
Factibilidad técnica .....	63
Factibilidad Operativa.....	63
Cuadro de Inversión.....	63
Análisis de Resultados .....	64
Análisis Costos – Beneficio .....	79
Aportes más Destacables a la Empresa / Institución .....	80
Conclusiones.....	82
Recomendaciones .....	85
Referencias.....	87
Anexos .....	89

## Índice de Tablas

Tabla 1 Procesamiento de datos en Excel.....	63
Tabla 2 Cuadro con valores de inversión para el levantamiento catastral.....	64
Tabla 3 Cuadro de coordenadas de las estaciones.....	68
Tabla 4 Cuadro de coordenadas de los BMS.....	69
Tabla 5 Descripción de los puntos tomados en campo.....	79
Tabla 6 Cuadro de Coordenadas Topográficas en UTM - Datum: WGS 84.....	79
Tabla 7 Cuadro de Coordenadas Topográficas en UTM - Datum: WGS 84.....	79
Tabla 8 Cuadro de Coordenadas Topográficas en UTM - Datum: WGS 84.....	79
Tabla 9 Análisis Costo – Beneficio.....	80

## Índice de Figuras

Figura 1 Ubicación fiscal del Centro Poblado de Naranjillo .....	9
Figura 2 Organigrama de la Municipalidad del Centro Poblado de Naranjillo. ....	14
Figura 3 Acta de Verificación. ....	23
Figura 4 Autorización para Ocupar la Vía Pública con Material de Construcción .....	24
Figura 5 Certificado de Alineamiento. ....	25
Figura 6 Acta de verificación para Certificado de Alineamiento. ....	26
Figura 7 Alineamiento y Autorización para uso de vía pública. ....	27
Figura 8 Certificado de Delineamiento. ....	28
Figura 9 Constancia de Posesión. ....	29
Figura 10 Licencia de Edificación. ....	30
Figura 11 Plano de Arquitectura. ....	31
Figura 12 Ubicación geográfica del Centro Poblado de Naranjillo. ....	31
Figura 13 Punto Geodésico N° 01 .....	54
Figura 14 Punto Geodésico N° 02. ....	56
Figura 15 Señalización del punto BM1 .....	56
Figura 16 Instalación y fijación del trípode.....	57
Figura 17 Instalación y nivelación de la estación total. ....	58
Figura 18 Configuración y creación del nombre del proyecto. ....	58
Figura 19 Georreferenciación del equipo. ....	59
Figura 20 Recopilación de datos con el equipo Tipográfico. ....	59
Figura 21 Área a intervenir para la toma de puntos.. ....	59
Figura 22 Área a intervenir para la toma de puntos. ....	61

Figura 23 Centro Poblado de Naranjillo I Etapa .....	62
Figura 24 Manzaneo y distribución de lotes en el Centro Poblado .....	63
Figura 25 Ubicación del Predio Rustico La Naranja del CP. Naranjillo en AutoCAD. ....	68
Figura 26 Cuadro Técnico del Predio .....	67
Figura 27 Cálculo de medidas colindantes y proyección de calles .....	67
Figura 28 Plano de Ubicación y localización del Predio. ....	68
Figura 29 Plano Perimétrico del Predio .....	78
Figura 30 Google Earth. ....	79

## **Introducción**

El presente trabajo aborda la importancia de disponer de una representación gráfica catastral actualizada en el Centro poblado de Naranjillo, analiza la incidencia de la actualización del catastro, que implica la revisión de la base grafica de manera detallada y la adaptación de los registros catastrales existentes para reflejar las condiciones y características actuales de los bienes inmuebles a fin de ajustarlos a la realidad presente, por parte de la municipalidad. Esto se considera un mecanismo de optimización para la Gestión Municipal del centro poblado de Naranjillo distrito de Nueva Cajamarca. La importancia de disponer de una representación gráfica catastral actualizada reside en la capacidad para aumentar la eficacia del gobierno local en la manipulación de los datos producidos. Esto posibilita una gestión más efectiva y exacta de la información catastral, facilitando así la planificación territorial y el desarrollo urbano apropiado.

Es de vital importancia contar con un catastro actualizado para mejorar la capacidad de la administración gubernamental en cualquier nación. Esto se debe a que, por un lado, facilita la mejora de la planificación territorial local, mientras que, por otro lado, posibilita la verificación precisa de la cantidad de propiedades y sus respectivos usos. Esta verificación es fundamental para identificar las necesidades y oportunidades de recursos dentro de esa localidad.

De acuerdo a lo mencionado, se pretende brindar un enfoque de mejora y optimización al evaluar el impacto de la renovación del registro catastral en la gestión local del Centro Poblado de Naranjillo, esta influencia tendrá una ventaja para los poseionarios de dicho espacio, ya que brindará la oportunidad de obtener información sobre sus predios. Asimismo otorgará la capacidad de regularizar los bienes e incluso acceder a servicios esenciales y posteriores tramites de titulación, independización y cualquier trámite de saneamiento físico legal en Registros

Públicos (SUNARP), lo cual permite generar ventajas tales como la seguridad jurídica del inmueble, acceso a créditos, herencias familiares, prevención de conflictos y actualmente a ser postulante y beneficiario al Programa de Techo Propio. A pesar de que algunas áreas estén designadas para fines urbanos, varios predios no disponen de servicios esenciales, como suministro de agua y electricidad, lo que lleva a los propietarios a establecer conexiones ilegales para satisfacer estas necesidades básicas. Es por ello que la Municipalidad otorga Constancias de Posesión con la finalidad de acceder a estos servicios básicos de agua y energía eléctrica, tanto a los inmuebles rústicos y urbanos.

Es urgente la actualización predial en el Centro Poblado de Naranjillo como medida de renovación de la información real de los predios y otros espacios geográficos que se utilizará con diversos propósitos, incluyendo la mejora de la atención al usuario y la facilitación de la toma de decisiones. Aunque existe un marco normativo que permite que las entidades municipales generen catastros, son escasas las que han logrado realizarlo, principalmente debido a la carencia de profesionales idóneos calificados para este rubro y la falta de recursos económicos para contar con equipos tecnológicos avanzados. La actualización del registro predial en un área específica implica un aporte económico significativo, y muchas municipalidades no están dispuestas a asignar recursos para este propósito, subrayando así la relevancia de la voluntad política para llevar a cabo esta labor.

El método de solución que se propone permite la realización y la actualización de la base catastral del Centro Poblado de Naranjillo como un mecanismo que mejorará la administración Municipal de las áreas rurales y urbanas desde la comprensión del estado actual de los datos del predio, y el cotejamiento adecuadamente, hasta la identificación de los posesionarios. La estrategia que se implementará inicia con el diseño del trazado de los lotes mediante el

levantamiento con un equipo topográfico para la toma de información in situ, el uso del Google Earth y las actas de verificación cuando se realiza la inspección en campo de los predios.

La elección de este tema de investigación por parte del bachiller nace de la experiencia adquirida durante las labores realizadas en el Área de Catastro de la Municipalidad del Centro Poblado de Naranjillo, en la cual la entidad carecía de un levantamiento y actualización catastral predial donde se incurría a imperfecciones sobre los datos del predio, al no poder ser cotejada de manera correctamente ,demorando en brindar servicios al administrado, imposibilitando incrementar el potencial tributario y la adecuada gestión catastral en la Entidad Pública, esto propició formular un plan estratégico para el levantamiento y actualización del registro predial catastral como mecanismo de optimización de la gestión Municipal en el Centro Poblado de Naranjillo promoviendo un adecuado crecimiento urbano en la zona, identificando las áreas rurales para su posterior cambio de uso(urbano) y generando mejoras en la población. Asimismo, la Municipalidad obtendrá mayores recursos provenientes de la recaudación de impuestos, los cuales se dirigirán a proyectos públicos vitales o mejoras que se tiene proyectado a realizar en el Centro Poblado, adaptándose a las demandas específicas de ese entorno.

## **Trayectoria del autor**

### **Descripción de la Empresa**

#### ***Municipalidad del Centro Poblado de Naranjillo***

La institución gubernamental en la que se ha llevado a cabo las labores es la Municipalidad del Centro Poblado de Naranjillo distrito de Nueva Cajamarca, que presta servicios públicos de alta calidad, administrando los recursos de manera transparente y responsable, con la finalidad de garantizar la eficiente productividad de los recursos y promover el adecuado progreso de la localidad. La Municipalidad del Centro Poblado de Naranjillo actualmente tiene disponible el Área de Administración General, Secretaria General, Registro Civil, Cementerio, Mercado, Catastro, Rentas y Policía Municipal. Naranjillo, un lugar turístico, cuenta con una población y autoridades dedicadas al progreso del Centro Poblado.

#### ***Misión***

Es una entidad comprometida en ofrecer una atención al administrado de calidad de manera flexible y responsable, asegurando la eficiente utilización de los bienes, al mismo tiempo que impulsando un correcto desarrollo poblacional.

#### ***Visión***

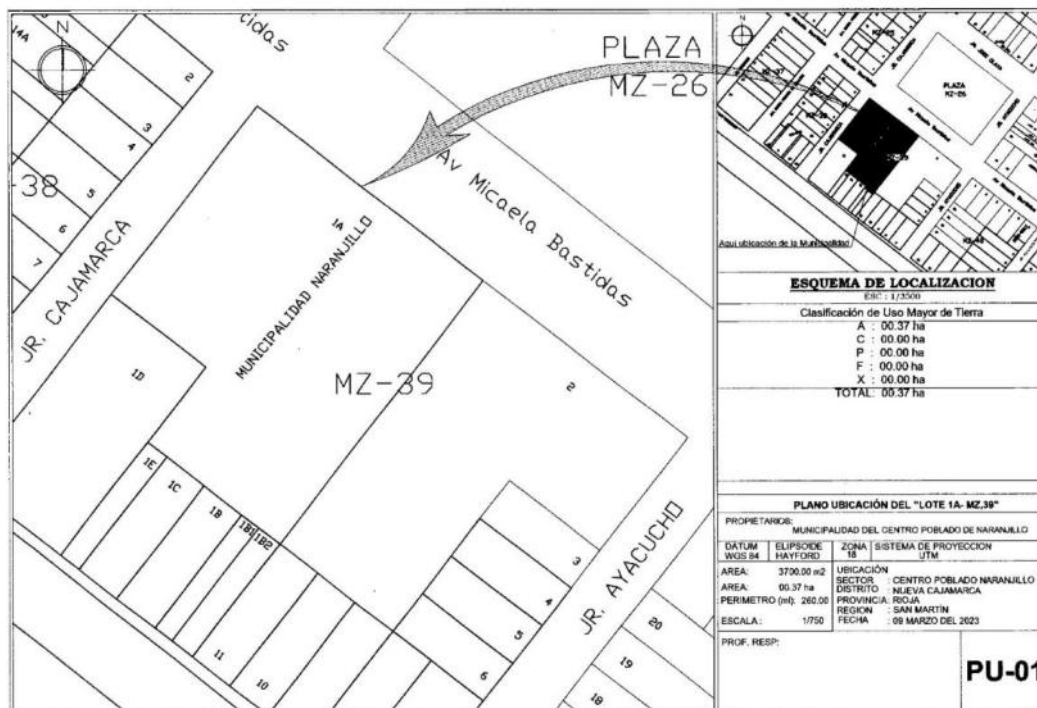
Ser una entidad destacada en gestión, comprometida con la provisión de servicios de alta calidad, fomentando la cultura tradicional y el avance equitativo en el contexto colectivo, financiero y entorno natural.

- Denominación: Municipalidad del Centro Poblado Naranjillo.
- RUC: 20531504209
- Dirección Fiscal: Av. Micaela Bastidas con Jr. Cajamarca N ° 198, Naranjillo, Nueva Cajamarca.



**Figura 1**

*Ubicación fiscal del Centro Poblado de Naranjillo*



*Nota.* Ubicación fiscal de la Centro Poblado Naranjillo.

Se trabaja para organizar, promover y apoyar el desarrollo sostenible de los actores urbano-marginales y rurales de nuestro ámbito, con la implementación de iniciativas direccionados a eliminar la pobreza, en nuestro centro Poblado Naranjillo, Distrito Nueva Cajamarca, provincia Rioja, con énfasis a la promoción de mejorar el bienestar de la comunidad, con perspectiva de género y protección del medio ambiente. Las labores llevadas a cabo en el Área de Catastro de la institución comprenden lo siguientes:

- Recepción, Inspección y Elaboración de trámites documentarios referidos a Constancias de Posesión.
- Brindar permisos para el uso del espacio público con materiales para la realización de

edificaciones.

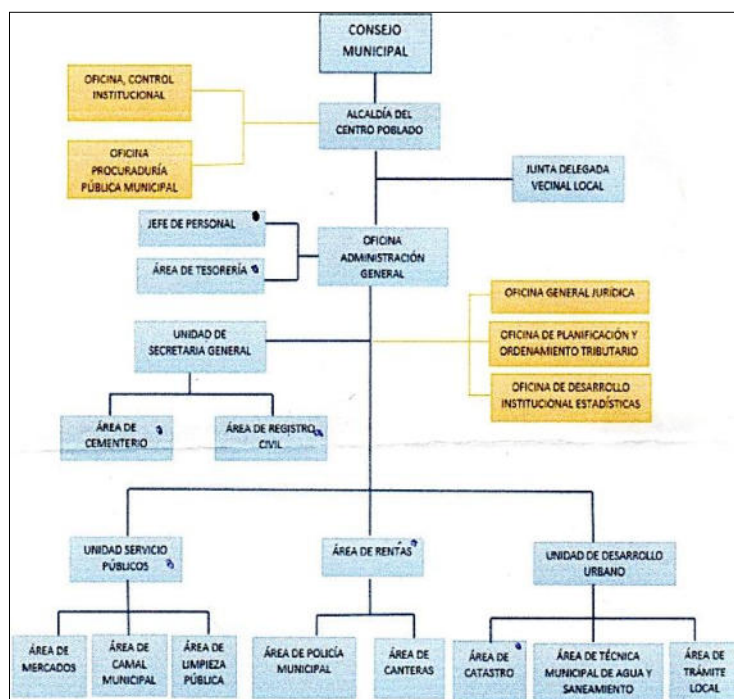
- Certificado de Alineamiento y Delineamiento o Replanteo de Lotes Urbanos.
- Evaluación de documentos técnicos para la emisión de permisos y aprobación de proyectos constructivos.
- Certificados que acreditan a una persona no está registrada como propietario de un inmueble en la base de datos para la subdivisión o independización de predios.
- Visación de planos para independización y adjudicación de predios urbanos.

### *Organigrama de la Empresa*

La siguiente figura ilustra la estructura jerárquica que constituye la Municipalidad del

### **Figura 2**

*Organigrama de la Municipalidad del Centro Poblado de Naranjillo.*



*Nota.* El gráfico muestra el Organigrama estructural de la Municipalidad del Centro Poblado de Naranjillo. Tomada del Manual de Organización y Funciones-MOF (p.9),2018.

Centro Poblado de Naranjillo, el área de Catastro es la entidad responsable de mantener al día la información gráfica catastral y los bienes inmuebles tanto públicos como privados. Este departamento opera bajo la supervisión jerárquica de la Unidad de Desarrollo Urbano y Rural, según la estructura organizativa establecida, y mantiene vínculos con el Departamento Suministro de agua y medidas para mantener condiciones higiénicas y salubres, así como con el área de Trámite Local.

### **Áreas y Funciones Desempeñadas**

En la Entidad Municipal del Centro Poblado de Naranjillo, el autor desempeñó la función de encargado del área de Catastro, un área orgánica que está subordinada jerárquicamente a la Unidad de Desarrollo Urbano y Rural. Su función principal es mantener vigente el Plano Catastral que abarca propiedades tanto públicas como privadas en el Centro Poblado. Además, se encarga de actualizar de manera constante tanto el Plan Urbano como el Plan Rural, desempeñando diversas funciones en este proceso:

- Realizar verificaciones técnicas en campo en respuesta a las solicitudes de los administrados para los diferentes procedimientos administrativos destinados a satisfacer sus necesidades, las cuales son presentadas ante la Entidad Pública de la Localidad de Naranjillo.
- Revisión e inspección en campo de los documentos presentados para los trámites de independización, acumulación y rectificación de área. Estos trámites son entregados ante la Entidad Municipal.
- Inspección y evaluación de documentos presentados en el proceso para obtener Certificados de Posesión de propiedades tanto rurales como urbanas. Estos expedientes tienen como objetivo facilitar la obtención de servicios que abarcan la provisión de energía eléctrica y/o suministro de agua potable, así como la realización de trámites de titulación en escrituras

públicas para propiedades ubicadas dentro del casco urbano. Además, se incluyen certificados de alineamiento para las calles y avenidas del Centro Poblado de Naranjillo. Estos documentos son presentados ante la Entidad Municipal.

- Analizar y realizar el visado de documentos para el procedimiento necesario para obtener la aprobación que autorice la construcción de edificaciones, cumpliendo con las normativas y regulaciones establecidas, y elaborar observaciones cuando sea necesario y verificación in situ de las edificaciones en ejecución, asegurando su conformidad presentados a la Entidad Municipal.
- Análisis de la documentación presentados por el contribuyente para la transferencia de predios urbanos independizados, presentados a la Entidad Municipal.
- Recepción de documentación y verificación en campo para Certificados de Alineamiento previo a la realización de edificaciones o construcciones de cualquier índole dentro del casco urbano, presentados a la Entidad Municipal.
- Revisar los documentos presentados por el administrador para la expedición de permisos para la utilización del espacio público para almacenar o utilizar materiales de construcción.
- Realizar inspecciones visuales y preparar informes técnicos en respuesta a solicitudes y quejas relacionadas con construcciones y autorizaciones para licencias de funcionamiento en este establecimiento comercial, en colaboración con la Gerencia de Administración.
- Generar Informes, Cartas, Oficios y otros documentos asignados de manera pertinente.

### **Experiencia profesional realizada en la organización**

Los conocimientos adquiridos en el Área de Catastro brindaron la oportunidad de familiarizarme con la documentación y acciones requeridas para realizar cada una de las funciones involucradas dentro del Área de Catastro en el ámbito de una entidad gubernamental.

Además, he adquirido conocimiento acerca de las leyes, regulaciones y normativas que gobiernan el proceso de revisión y aprobación de expedientes presentados. La experiencia previa en el ámbito técnico me ha permitido adaptarme de manera eficiente a un rol más enfocado en la administración, al tiempo que conservo un sólido fundamento técnico para brindar una orientación precisa a aquellos que buscan asesoramiento en medio de sus inquietudes y preguntas.

El autor se involucró en proyectos multidisciplinarios que involucran la inspección y revisión de expedientes junto a profesionales de diversas disciplinas, como arquitectos, abogados, técnicos de campo y evaluadores de riesgos, entre otros. Esta experiencia fortaleció la capacidad para trabajar en equipo, fomentando la colaboración y permitiéndome funcionar eficazmente bajo presión, dada la alta demanda de documentación que debemos procesar y el tiempo limitado para responder a las solicitudes tanto de los ciudadanos como de los niveles superiores de la organización y permitiendo potenciar mi capacidad de gestión en las siguientes responsabilidades encomendadas:

- Revisión y análisis de documentos presentados por los administrados mediante verificación in situ, En uno de los casos particulares, se presentó una solicitud que incluía el Título de Propiedad de un lote en el Centro Poblado de Naranjillo. Tras cotejar la información con el Plano Base Gráfico y realizar la inspección en campo, se observó que el lote colindante había construido recientemente su edificación, aparentemente invadiendo el lote con título en 20 cm. Es importante destacar que la Municipalidad verifica las medidas y linderos según la documentación proporcionada por el contribuyente, sin interferir en las propiedades de terceros. En casos de discrepancias en las medidas perimétricas de los lotes colindantes, se sugiere que las partes involucradas lleguen a un acuerdo mutuo.

- Análisis los expedientes vinculados a Constancias de Posesión de acuerdo con la vista en campo y en comparación con el Plano Base Gráfico de la previa materia de estudio, se constató un caso de un lote rural en el que la copia del contrato de compraventa mostraba medidas incoherentes de acuerdo a verificación del terreno. En respuesta se realizaron mediciones con wincha y encontrando inconsistencias entre las medidas y documento. Se procedió a documentar la posesión mediante un acta de verificación, firmada por el propietario, colindantes, vecinos y personal técnico responsable, ratificando que el solicitante es el posesionario del predio. Sin embargo, surgió una discrepancia con el colindante fondo, quien expresó desacuerdo con su lindero al mostrar su Contrato, evidenciando una diferencia de 40 cm. Se aclaró que la Municipalidad no interviene en los linderos de las áreas privadas y se recomendó a las partes ubicar al propietario del previo matriz y coordinación entre ambas partes. Concluida la inspección en campo, se procedió a realizar el informe para emisión de la Constancia de Posesión previo acuerdo mutuo entre los vecinos colindantes, incluyendo el Informe carta, croquis simple del predio, acta de verificación y la Constancia misma.
- La inspección y revisión de documentos para Certificado de Alineamiento de Jirones y Avenidas. Se lleva a cabo la revisión exhaustiva de la documentación adjunta, asegurándose de su conformidad con el TUPA - MCPN, y se verifica también con la Base Gráfica registral de los inmuebles. En una situación específica, se realizó una inspección en el terreno ubicado en el Jr. Cesar Vallejo, donde se observó la presencia de edificaciones colindantes al predio materia de estudio, salidas a la calle, durante esta inspección, se verificaron las medidas del lote en estudio y se determinó que la distancia hasta el límite del lote en el lado frontal del Jr. Cesar Vallejo era de 17 m. En base a este dato, se asignaron los puntos de construcción en el lado frontal del previo aplicando el Retiro Municipal de 5 metros del lote y los inmuebles

contiguos, para realizar el alineamiento con el cerco perimétrico del cementerio municipal, donde dicha obra se ejecutó respetando los parámetros y marcos legales. Concluida la inspección in situ, se procede a realizar la carta y la emisión del documento de Alineamiento de calle.

- La inspección y revisión de documentos relacionados a Licencias de Edificación. Se lleva a cabo la revisión detallada de la documentación adjunta. En un caso específico, se verificó la documentación que cumpla con los requisitos para el otorgamiento de la Licencia de acuerdo a norma, respetando el ancho de las calles y teniendo en cuenta el alineamiento de los postes eléctricos. Al revisar la documentación estos contaban con todo lo necesaria incluidos planos de todas las especialidades. Luego de la inspección in situ, se procedió a la expedición correspondiente de la Licencia de Edificación.
- Planificar, organizar, autorizar, llevar a cabo, supervisar y valorar las tareas y responsabilidades asignadas, así como redactar los informes pertinentes sobre el rendimiento para la supervisión de la Jefatura de la Unidad de Desarrollo Urbano y Rural.
- Coordinar, supervisar, llevar a cabo y supervisar las labores de conservación de las construcciones públicas y de la estructura vial, urbanística y estética del Centro Poblado, en conformidad con las regulaciones legales.
- Examinar, analizar y conceder permisos, derechos y licencias, así como supervisar habilitaciones urbanas, construcciones, renovaciones o demoliciones de propiedades y declaraciones de fábrica, así como la instalación de estaciones de radio y tendido de cables de cualquier tipo, llevadas a cabo en el Centro Poblado.
- Poner en marcha y supervisar la ejecución del Plan director a través del Plan de Acondicionamiento Territorial, en conjunto con los Planes de Urbanización, Desarrollo Rural

y Desarrollo de Sectores en el Centro Poblado, en colaboración con la Municipalidad Provincial.

- Colaborar, desarrollar, valorar, implementar y renovar el Plan de Urbanización, el Plan Director Urbano, Plan Específico, el Plano Catastral de los bienes raíces tanto de propiedad pública como privada ubicadas en la zona de expansión del Centro Poblado.
- Gestionar documentos para la aprobación de los proyectos de titularidad y adquisición de propiedad por prescripción. en el ámbito del Centro Poblado.
- Colaborar con la Oficina de Planificación y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad Provincial para registrar las propiedades en las instancias públicas correspondientes dentro del ámbito del Centro Poblado.
- Gestionar la documentación de inscripciones de propiedades municipales y, en el caso de propiedades privadas, proporcionar datos sobre transferencias, denuncias y litigios relacionados con bienes inmuebles en la jurisdicción del Centro Poblado.
- Colaborar con la Municipalidad Provincial en la evaluación de elementos técnicos requeridos para la emisión de diversas autorizaciones y documentos, como Certificados de habitabilidad, Certificados de posesión, Certificados de ubicación y Certificados negativos de catastro., dentro de la jurisdicción del Centro Poblado.
- Modificar y realizar las actualizaciones pertinentes al Plan de Acondicionamiento Territorial del Centro Poblado, conforme a las aprobaciones de la Municipalidad Provincial.
- Colaborar y presentar a la Municipalidad Provincial las propuestas de proyectos relacionados con la habilitación urbana, planificación física, parcelaciones y lotizaciones del Centro Poblado.



- Crear y/o revisar la documentación técnica necesaria para llevar a cabo la expropiación y asignación de terrenos, conforme a la normativa vigente y el Plan Director Urbano, aplicables en el Centro Poblado.
- Definir de manera detallada las áreas que se verán afectadas y destinadas a equipamiento urbano e infraestructura de servicios públicos urbanos en el Centro Poblado, coordinando adecuadamente con la Municipalidad Provincial.
- Supervisar el acatamiento de las normativas legales a nivel nacional y local que supervisan el progreso urbano en su conjunto, así como el uso y conservación tanto de edificaciones públicas como privadas en el Centro Poblado.
- Colaborar a la Municipalidad Provincial ofreciendo apoyo técnico y marco jurídico para la regularización física y legal de los Asentamientos Humanos del Centro Poblado.
- Supervisar la elaboración, ejecución y análisis del Plan Operativo Institucional en su área de competencia; además, gestionar los procedimientos de servicios administrativos conforme a las normativas con el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Municipalidad del Centro Poblado.
- Gestionar, examinar, emitir y entregar documentos administrativos conforme a las competencias establecidas en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) actualizado de la Municipalidad del Centro Poblado.
- Impartir, en su ámbito de competencia, las sanciones pecuniarias por violaciones a las normativas municipales, respaldadas por normativas para la imposición de sanciones administrativas y el Código de Unidades Impositivas vigentes de la Municipalidad del Centro Poblado.

- Generar de manera precisa el informe técnico correspondiente que se empleará para crear la Resolución que impone sanciones, tanto monetarias como no monetarias, a aquellos infractores identificados durante las inspecciones y operativos llevados a cabo en coordinación con otras unidades de la Entidad Municipal del Centro Poblado o entidades competentes.
- Colaborar con otras dependencias o entidades competentes de la Municipalidad Provincial para obtener datos relevantes que contribuyan a la creación de documentos técnicos, tales como Zonificación, Plan de Desarrollo Urbano, entre otros, para el Centro Poblado.
- Preparar y gestionar los expedientes para la evaluación técnica de los proyectos de planificación urbana por parte de la Municipalidad Provincial. Esto incluye proyectos para la habilitación de áreas urbanas, división de terrenos, planificación física, ajustes en zonificación, y divisiones en parcelas y lotes presentados en el Centro Poblado.
- Colaborar y analizar los elementos técnicos iniciales para la emisión de distintas autorizaciones y documentos, como la regularización física y legal, presentados en el Centro Poblado.
- Planificar, implementar y evaluar el Plan Operativo de su área. Generar informes sobre el progreso de las actividades para la Jefatura de la Unidad de Desarrollo Urbano y Rural.
- Cumplir todas las tareas y responsabilidades adicionales provenientes de la ejecución de sus responsabilidades, así como aquellas encomendadas por la Unidad de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad del Centro Poblado.

La experiencia profesional realizada en la entidad Municipal tuvo como fin aportar y contribuir con la gestión Municipal del proceso de la recepción, revisión y evaluación de solicitudes y expedientes presentados por los administrados a la Municipal del Centro poblado de

Naranjillo específicamente al Área de Catastro con la única finalidad de solucionar sus necesidades o problemas presentados, poniendo en práctica los conocimientos obtenidos en el centro de estudios universitarios tales como topografía, Proyecto Arquitectónico, entre otros.

A continuación, detallo los trámites que se realizan en la entidad estatal, en primer lugar, para todo trámite se requiere una verificación in situ, pero se tiene que realizar mediante documento para ello se hace uso de un acta de verificación que sustente la validez de la constatación en campo realizado.

### Figura 3

#### Acta de Verificación.

MUNICIPALIDAD CENTRO POBLADO DE NARANJILLO DISTRITO DE NUEVA CAJAMARCA, PROVINCIA DE RIOJA, REGION SAN MARTIN "EL DESARROLLO DE UN PUEBLO DEPENDE DE TI"	
<b>ACTA DE VERIFICACIÓN Nº 0 - 2023.</b>	
Siendo las... del día... de... del año 2023, nos constituimos BACH.ING. JOSÉ LUIS PAISIG NARVAIS, identificado con DNI. Nº 76361628, representante de la Municipalidad del Centro Poblado de Naranjillo, al INMUEBLE, ubicado en el JR/AV... MZ... LOTE... del Sector o Barrio de... para efectuar la constatación y/o verificación:	
Visto LA SOLICITUD Nº... de fecha.../.../2023, perteneciente a:	
SOLICITANDO CONSTANCIA DE POSESIÓN <input type="checkbox"/> / O TITULO DE PROPIEDAD <input type="checkbox"/> SE REALIZO LA INSPECCIÓN OCULAR CONSTATANDOSE QUE:	
A.- Se verificó que la inspección:	
Asimismo, se constató que existe un:	
AREA DE: .....m <sup>2</sup> ; PERÍMETRO:.....m.l.	
Los linderos y medidas perimétricas son las siguientes:	
COLINDANTES:	
POR EL FRENTE	...MIDE...ml. COLINDA CON...
POR LA DERECHA ENTRANDO	...MIDE...ml. COLINDA CON...
POR LA IZQUIERDA ENTRANDO	...MIDE...ml. COLINDA CON...
POR EL FONDO	...MIDE...ml. COLINDA CON...
Además, se tomó la declaración de los propietarios poseedores de los predios colindantes, tal como consta en la presente acta:	
COLINDANTE DERECHA: Sr. (a)..... IDENTIFICADO CON DNI Nº.....	PROPIETARIO
AFIRMA SABER Y CONOCER LA POSESIÓN DE.....	DNI Nº.....
SOBRE EL LOTE..... MZ..... SECTOR.....	
COLINDANTE IZQUIERDA: Sr. (a)..... IDENTIFICADO CON DNI Nº.....	COLINDANTE DERECHO
AFIRMA SABER Y CONOCER LA POSESIÓN DE.....	DNI Nº.....
SOBRE EL LOTE..... MZ..... SECTOR.....	
COLINDANTE FONDO: Sr. (a)..... IDENTIFICADO CON DNI Nº.....	COLINDANTE IZQUIERDO
AFIRMA SABER Y CONOCER LA POSESIÓN DE.....	DNI Nº.....
SOBRE EL LOTE..... MZ..... SECTOR.....	
VECINO (01): Sr. (a)..... IDENTIFICADO CON DNI Nº.....	VECINO 01
AFIRMA SABER Y CONOCER LA POSESIÓN DE.....	DNI Nº.....
SOBRE EL LOTE..... MZ..... SECTOR.....	
VECINO (02): Sr. (a)..... IDENTIFICADO CON DNI Nº.....	VECINO 02
AFIRMA SABER Y CONOCER LA POSESIÓN DE.....	DNI Nº.....
SOBRE EL LOTE..... MZ..... SECTOR.....	
VECINO (03): Sr. (a)..... IDENTIFICADO CON DNI Nº.....	VECINO 03
AFIRMA SABER Y CONOCER LA POSESIÓN DE.....	DNI Nº.....
SOBRE EL LOTE..... MZ..... SECTOR.....	
Así mismo siendo las... del mismo día mes y año; se firma la presente acta dando por concluido la presente verificación.	
BACH.ING. JOSÉ LUIS PAISIG NARVAIS DNI. Nº. 76361628.	PROPIETARIO DNI Nº.....
COLINDANTE DERECHO DNI Nº.....	COLINDANTE IZQUIERDO DNI Nº.....
COLINDANTE FONDO DNI Nº.....	VECINO 01 DNI Nº.....
VECINO 02 DNI Nº.....	VECINO 03 DNI Nº.....

Nota. El gráfico representa el acta de verificación para cualquier trámite en la Municipalidad de Naranjillo.

**Autorización para Ocupar la Vía Pública con Material de Construcción.** El siguiente trámite se realiza por los administrados cuando requiera construir o realizar mejoras en su vivienda, por el ello el propietario necesitaba realizar la descarga de materiales de construcción para la realización de su edificación.

#### Figura 4

*Autorización para Ocupar la Vía Pública con Material de Construcción*

**MUNICIPALIDAD CENTRO POBLADO DE NARANJILLO**  
 DISTRITO DE NUEVA CAJAMARCA, PROVINCIA DE RIOJA, REGIÓN SAN MARTÍN  
 "EL DESARROLLO DE MI PUEBLO DEPENDE DE TI"

**AUTORIZACIÓN N°001-2023-AC/MCPN**

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DEL CENTRO POBLADO DE NARANJILLO, al final suscribe;

En merito a la solicitud presentada con Registro de Mesa de partes N.º 0297, DEL 12/05/2023; donde, solicitan **Autorización para Ocupar la Vía Pública con Material de Construcción**, al respecto;

**AUTORIZA:**

Al Sr. **Janner Morales Delgado**, identificado con DNI N.º **42402413**; quien, solicita **Autorización para ocupar la Vía Pública con Material de Construcción**, luego de haber revisado la solicitud del interesado y según carta N.º 053-2023-AC/JLPN/MCPN, de fecha 23/05/2023, presentado por el personal de apoyo en el área de catastro, de la municipalidad del centro Poblado de Naranjillo; el cual da conformidad a la emisión del presente documento solicitado; por el periodo de (07) días calendarios, siendo ocupado a partir del día 23/05/2023 hasta el 30/05/2023, ubicado en el:

- > Dirección : Av. Micaela Bastidas.
- > Sector : Centro Poblado Naranjillo.
- > Distrito : Nueva Cajamarca.
- > Provincia : Rioja.
- > Departamento : San Martín.

*Debiendo el propietario resolver el trámite de licencia de edificación por ampliación, y los deterioros que pudiera ocasionar el uso de la vía pública, se compromete a regularizar su documentación correspondiente, asimismo se compromete a eliminar el desmonte en forma inmediata, se compromete a subsanar daños causados por la obra y repararlo a su estado inicial, tras el incumplimiento el propietario se ha acreedor de una multa de acuerdo a la tasa de esta municipalidad.*

**POR LO TANTO:**  
 Se expide la presente al interesado, para fines que estime conveniente.

Naranjillo, 23 de mayo del 2023

Atentamente

MUNICIPALIDAD CENTRO POBLADO DE NARANJILLO  
 Sr. HENRY DÍAZ RODRÍGUEZ  
 DNI 42402413  
 ALCALDE

Av. Micaela Bastidas con Jr. Cajamarca N° 184, Naranjillo Nueva Cajamarca, Rioja- San Martín  
 Email: [muni\\_naranjillo@hotmail.com](mailto:muni_naranjillo@hotmail.com)

*Nota.* El gráfico representa la autorización que se emite para Ocupar la Vía Pública con Material de Construcción en la Municipalidad de Naranjillo.

**Certificado de Alineamiento.** El siguiente documento se realizaba cuando se requería construir una vivienda y se necesitaba conocer el alineamiento de la calle y determinar desde que parte se podía construir la fachada de la vivienda respetando el alineamiento de los postes eléctricos y también el mismo ancho de calle contrarrestando con el plano catastral de Naranjillo.

## Figura 5

*Certificado de Alineamiento.*

**MUNICIPALIDAD CENTRO POBLADO DE NARANJILLO**  
DISTRITO DE NUEVA CAJAMARCA, PROVINCIA DE RIOJA, REGION SAN MARTIN  
"EL DESARROLLO DE MI PUEBLO DEPENDE DE TI"

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

**CERTIFICADO DE ALINEAMIENTO N° 08-2023-AC/MCPN**

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DEL CENTRO POBLADO DE NARANJILLO, DISTRITO NUEVA CAJAMARCA, PROVINCIA RIOJA, DEPARTAMENTO SAN MARTIN, QUE SUSCRIBE**

**HACE CONSTAR:**

Que, a solicitud presentada en mesa de partes con Registro N.º 705 de fecha 30/10/2023, por el **SR.(A): ALEJANDRO CERCADO RODRIGUEZ** con DNI 33585566, se ha realizado el Alineamiento de fachadas de un Lote de terreno dentro del casco urbano, establecido como **Lote N°3A** de la **Mz-5A** de acuerdo al plano catastral, ubicado frente a la **Av. Prolongación San Martín** en el Centro Poblado de Naranjillo, Distrito de Nueva Cajamarca, Provincia de Rioja, Departamento de San Martín, según **INFORME N.º 121-2023-AC/JLPN/MCPN.**, de fecha 08/11/2023, presentado por el Inspector de campo, según verificación en IN SITU se ha determinado el Alineamiento de Fachada según las siguientes especificaciones técnicas establecidas en el plano catastral.

Para la **Av. Prolongación San Martín**, presenta un **ancho de vía de 10.00 ml**, por lo consiguiente se determina el **Alineamiento de fachada con 5.00 ml** desde el eje de vía hasta el límite de fachada y/o otra opción tomando referencia del alineamiento desde el eje de postes de luz eléctrica que se encuentran en el otro extremo de fachadas se constata que el límite de edificación es a **8.50 ml**.


**NOTA** DEL CONSEJO PROVINCIAL DE RIOJA CON FERIA 30 DE 92


Fijar los puntos de alineamiento de postes eléctricos verificando las especificaciones descritas en este documento.

Se expide la presente al interesado, para fines que estime conveniente.


Centro Poblado Naranjillo, 08 de noviembre de 2023.

Atentamente:

  
**DR. HENRY DIAZ RODRIGUEZ**  
DNI: 41489721  
ALCALDE



Av. Micaela Bastidas con Jr. Cajamarca N° 198, Naranjillo, Nueva Cajamarca, Rioja- San Martín  
Email: [muni\\_naranjillo@hotmail.com](mailto:muni_naranjillo@hotmail.com)




*Nota.* El gráfico representa el Certificado de Alineamiento que emite la Municipalidad de Naranjillo.

**Acta de Verificación.** El siguiente documento implica llevar a cabo una inspección física catastral de un predio rústico o urbano, durante la cual se examinarán en el terreno las características del bien inmueble sujeto a inspección, este documento es de vital importancia para todos los trámites realizados por el área de catastro.

## Figura 6

*Acta de verificación para Certificado de Alineamiento.*



**MUNICIPALIDAD CENTRO POBLADO DE NARANJILLO**  
 DISTRITO DE NUEVA CAJAMARCA, PROVINCIA DE RIOJA, REGIÓN SAN MARTÍN  
 "EL DESARROLLO DE MI PUEBLO DEPENDE DE MI"

**ACTA DE VERIFICACIÓN N° 074- 2023.**

Siendo las 12:30 pm del día 30 de Octubre del año 2023, nos constituimos BACH.ING. JOSÉ LUIS PAISIG NARVAIS, identificado con DNI. N° 76361628, representante de la Municipalidad del Centro Poblado de Naranjillo, al INMUEBLE, ubicado en el JR/AV. Prolongación San Martín LOTE del Sector o Barrio de CCP Naranjillo, para efectuar la constatación y/o verificación:

Visto LA SOLICITUD N° 705 de fecha 30/10/2023, perteneciente a: Alejandro Gerardo Rodríguez con dni: 33585566

SOLICITANDO CONSTANCIA DE POSESIÓN  / O TÍTULO DE PROPIEDAD  SE REALIZÓ LA INSPECCIÓN OCULAR CONSTATÁNDOSE QUE: Certificado de Alineamiento

A.- Se verificó que la inspección:  
LOTE N° 3A - M2-5A  
 De acuerdo a verificación in situ se constató que el predio se encuentra ubicado frente a la Av. Prolongación San Martín por dicha Avenida presenta un ancho de vía de 40.00 ml por lo consiguientemente se determinó el Alineamiento de fachada con 5.00 ml desde el eje de vía hasta el límite de fachada y/o obra que toma como referencia del alineamiento desde el eje de los postes de luz eléctrica que se encuentran en el otro extremo de fachada se constató que el límite de edificación es a 8.50 ml.

Asimismo, se constató que existe un:

**AREA DE: .....m<sup>2</sup> PERÍMETRO:.....ml.**

Los linderos y medidas perimétricas son las siguientes:

**COLINDANTES:**


POR EL FRENTE : MIDE.....ml. COLINDA CON.....

POR LA DERECHA ENTRANDO : MIDE.....ml. COLINDA CON.....

POR LA IZQUIERDA ENTRANDO : MIDE.....ml. COLINDA CON.....

POR EL FONDO : MIDE.....ml. COLINDA CON.....

Av. Micaela Bastidas con Jr. Cajamarca N° 198, Naranjillo, Nueva Cajamarca, Rioja- San Martín



*Nota.* El gráfico representa el acta de verificación para la emisión del trámite correspondiente en la Municipalidad de Naranjillo.



**Figura 7**

*Alineamiento y Autorización para uso de vía pública.*



*Nota.* El gráfico representa el alineamiento del predio materia de estudio.

**Certificado de Delineamiento o replanteo de lote.** El siguiente documento se realizaba cuando el solicitante requería conocer las medidas reales del predio si hay una variación o invasión de los lotes contiguos, también se compara con los documentos de compraventa.

Figura 8

*Certificado de Delineamiento.*



**MUNICIPALIDAD CENTRO POBLADO DE NARANJILLO**  
 DISTRITO DE NUEVA CAJAMARCA, PROVINCIA DE RIOJA, REGION SAN MARTIN  
 "EL DESARROLLO DE MI PUEBLO DEPENDE DE MI"

*"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"*

**CONSTANCIA DE DELINEAMIENTO DE LOTE N° 003-2023**

**EL JEFE DE LA DIVISIÓN DE CATASTRO, MUNICIPALIDAD DEL CENTRO POBLADO NARANJILLO- DISTRITO DE NUEVA CAJAMARCA, QUE AL FINAL SUSCRIBE;**

**HACE CONSTAR:**

Que, a solicitud presentada en mesa de partes con Registro N° 454, de fecha 15/05/2023, por la **SEÑORA: MARILEYNE GUEVARA VELA** identificado con **DNI. 75737179**, se ha realizado el Delineamiento de Lote de terreno urbano, ubicado frente en la **Av. César Vallejo, Lote 08, Mz. 20** del Centro Poblado Naranjillo, Distrito de Nueva Cajamarca, Provincia de Rioja, Departamento San Martín, según **CARTA N. °077-2023-AC/JLPN/MCPN.**, de fecha 18/07/2023, presentado por el inspector de campo, según verificación en IN SITU se ha determinado cuyos linderos y medidas perimétricas son las siguientes

**MANZANA 20, LOTE 08**

**1. VERIFICACIÓN EN LOTIZACIÓN-DOCUMENTO**

<b>POR EL FRENTE</b>	: Colinda con la Av. César Vallejo, con 5.00 ml.
<b>POR EL COSTADO DERECHO</b>	: Colinda con el remanente de lote N.º 08, con 45.00 ml.
<b>POR EL COSTADO IZQUIERDO</b>	: Colinda con el lote N.º 09, con 45.00 ml.
<b>POR EL FONDO</b>	: Colinda con el lote N.º 18, con 5.00 ml.
<b>ÁREA</b>	: 225.00 M2.
<b>PERÍMETRO</b>	: 100.00 ML.

**2. VERIFICACIÓN EN CAMPO**

<b>POR EL FRENTE</b>	: Colinda con la Av. César Vallejo, con 5.00 ml.
<b>POR EL COSTADO DERECHO</b>	: Colinda con el remanente de lote N.º 08, con 40.30 ml.
<b>POR EL COSTADO IZQUIERDO</b>	: Colinda con el lote N.º 09, con 40.30 ml.
<b>POR EL FONDO</b>	: Colinda con el lote N.º 18, con 5.00 ml.
<b>ÁREA</b>	: 201.50 M2.
<b>PERÍMETRO</b>	: 90.60 ML.

Av. Micaela Bastidas con Jr. Cajamarca N° 198, Naranjillo, Nueva Cajamarca, Rioja- San Martin  
Email: [muni\\_naranjillo@hotmail.com](mailto:muni_naranjillo@hotmail.com)



*Nota.* El gráfico representa el Certificado de Delineamiento de un predio emitido por la Municipalidad de Naranjillo.

**Constancia de Posesión.** El siguiente documento se realizaba cuando el solicitante



requería tener acceso a servicios básicos como es energía eléctrica y/o agua potable, también era necesario para realizar el cambio de propietario en el recibo de energía eléctrica y también válido para trámites de titulación en escrituras públicas solo para predios que se encuentran dentro del casco urbano.

## Figura 9

### Constancia de Posesión.

**MUNICIPALIDAD CENTRO POBLADO DE NARANJILLO**  
DISTRITO DE NUEVA CAJAMARCA, PROVINCIA DE RIOJA, REGIÓN SAN MARTÍN  
"EL DESARROLLO DE UN PUEBLO DEPENDE DE TI"

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

**CONSTANCIA DE POSESIÓN N.º 056 - 2023 - AC/MCPN**

EL ALCALDE DEL CENTRO POBLADO NARANJILLO, DISTRITO NUEVA CAJAMARCA, PROVINCIA RIOJA, REGIÓN SAN MARTÍN, QUE SUSCRIBE;

Visto la solicitud con registro N.º 719, del área de secretaría general de fecha 30/10/23, presentado por el SR(A): GILMER VASQUEZ RAMIREZ con DNI. 45865312, realizada la inspección ocular con acta de verificación N.º 080 -2023, de fecha 06/12/23, CARTA N.º 127-2023-AC/ILPN/MCPN, el cual indica la conformidad de las medidas en campo los mismos que:

**HACE CONSTAR:** Que el SR(A): GILMER VASQUEZ RAMIREZ con DNI. 45865312, es poseionario y solicita constancia de posesión de un lote rural ubicado frente a la Av. San Pedro, Sector El Valle, en el Centro Poblado Naranjillo, Distrito de Nueva Cajamarca, para trámites de constancia de posesión; Se ha constatado en campo las medidas perimétricas y colindantes del predio y se muestran las siguientes medidas:

**PREDIO RURAL:**

POR EL FRENTE	: Colinda con la Av. San Pedro , con 12.70 ml.
POR LA DERECHA	: Colinda con la propiedad de Flormira Vásquez Ramírez, con 12.40 ml.
POR LA IZQUIERDA	: Colinda con la propiedad de Maicol Arévalo Montenegro , con 12.40 ml.
POR EL FONDO	: Colinda con la propiedad de Rómulo Guevara, con 12.70 ml.


ÁREA	: 157.48 M <sup>2</sup> .
PERÍMETRO	: 50.20 ML.

Se expide este documento para trámites de servicio de energía eléctrica y/o agua potable, mas no son válidos para trámites de titulación en escrituras públicas.


**NOTA:** Esta constancia es válida por espacio de 06 MESES a partir de la fecha de emisión del presente documento no constituye reconocimiento de derecho alguno que afecte el derecho de propiedad de su titular establecido en el artículo 35º (vigencia de los certificados o constancias de posesión con anterioridad a la ley 28587).

Naranjillo, 06 de diciembre del 2023.

Atentamente

MUNICIPALIDAD CENTRO POBLADO NARANJILLO  
  
DNI: 41489721  
ALCALDE

Av. Micaela Bustidas con Jr. Cajamarca N.º 198, Naranjillo, Nueva Cajamarca, Rioja - San Martín  
Email: [muni\\_naranjillo@hotmail.com](mailto:muni_naranjillo@hotmail.com)



*Nota.* El gráfico representa la Constancia de Posesión de un predio emitido por la Municipalidad de Naranjillo.

**Licencia de Edificación.** El procedimiento siguiente se llevaba a cabo cuando el solicitante deseaba construir su vivienda, ya sea de manera privada o a través de algún programa de techo propio. En este proceso, se presentaban tres conjuntos de expedientes a la municipalidad, y el personal técnico, en este caso, mi persona, llevaba a cabo la revisión y evaluación de dichos expedientes para asegurarse de que cumplieran con todos los requisitos esenciales. El objetivo era obtener la licencia, previa visación y aprobación por parte del encargado de catastro.

### Figura 10

*Licencia de Edificación.*

**MUNICIPALIDAD CENTRO POBLADO DE NARANJILLO**  
DEPARTAMENTO DE NUEVA CAJAMARCA, PROVINCIA DE BUNO, REGIÓN SAN MARTÍN  
*"EL DESARROLLO DE MI PUEBLO DEPENDE DE MI"*

**LICENCIA DE EDIFICACIÓN**  
D.S. 25-94-MC-AH-56

001-2023-MCPN

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO:  
 Nombres y Apellidos ó Razón Social: BERSELIA SILVA GONZALES Nº DNI/RUC: 80291322

2.- DOMICILIO ACTUAL  

Distrito	Provincia	Región	Centro Poblado
Nueva Cajamarca	Rioje	San Martín	Naranjillo
St. Bethel		NÚMERO	Nº. S/N.

3.- TIPO DE LICENCIA (Marcar con una X)  

Obra Nueva	<input checked="" type="checkbox"/>	Demolición	<input type="checkbox"/>
Ampliación de la obra	<input type="checkbox"/>	Almacenamiento Materiales	<input type="checkbox"/>
Modificación de acabados	<input type="checkbox"/>	Refacción y Modificación	<input type="checkbox"/>
Cercos Perimétricos	<input type="checkbox"/>		

4.- SECTOR DE INVERSIÓN (Marcar con una aspa)  
 Público  Privado  Cooperativas   
 Empresa Propiedad Social  Otros

5.- FECHA DE VENCIMIENTO DE LA PRESENTE LICENCIA: ABRIL DEL 2026

6.- TIPO DE EDIFICACIÓN (Marcar con una aspa)  

Casa Independiente	<input checked="" type="checkbox"/>	Educacional	<input type="checkbox"/>
Quinta	<input type="checkbox"/>	Hoteles	<input type="checkbox"/>
Comercial	<input type="checkbox"/>	Oficinas	<input type="checkbox"/>
Industrial	<input type="checkbox"/>	Médico Asistencial	<input type="checkbox"/>


 Nº de ambientes + SS.MH: 03 Ambientes + SS.MH Nº de pisos: 01 NIVEL Área Terreno: 247.96 m2 Área Construida: 42.38

7.- MATERIAL PREDOMINANTE DE LA CONSTRUCCIÓN:  
 MUROS DE LADRILLO CON COLUMNAS Y VIGAS DE CONCRETO ARMADO, TECHO DE CALAMINA, PUERTAS DE MADERA Y/O FIERRO.  
 INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS EMPOTRADAS.

8.- UBICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:  

AV.	MARIA PARADO DE BELLIDO	NÚMERO	S/N
SECTOR	SECTOR EL VALLE-NARANJILLO	Urb.	Lote 12, MZ. 10

 Naranjillo, 14 de abril del 2023


  
MUNICIPALIDAD CENTRO POBLADO DE NARANJILLO  
Dr. HELMIR PANGLOSSO GONZALEZ  
SR. ALCALDE

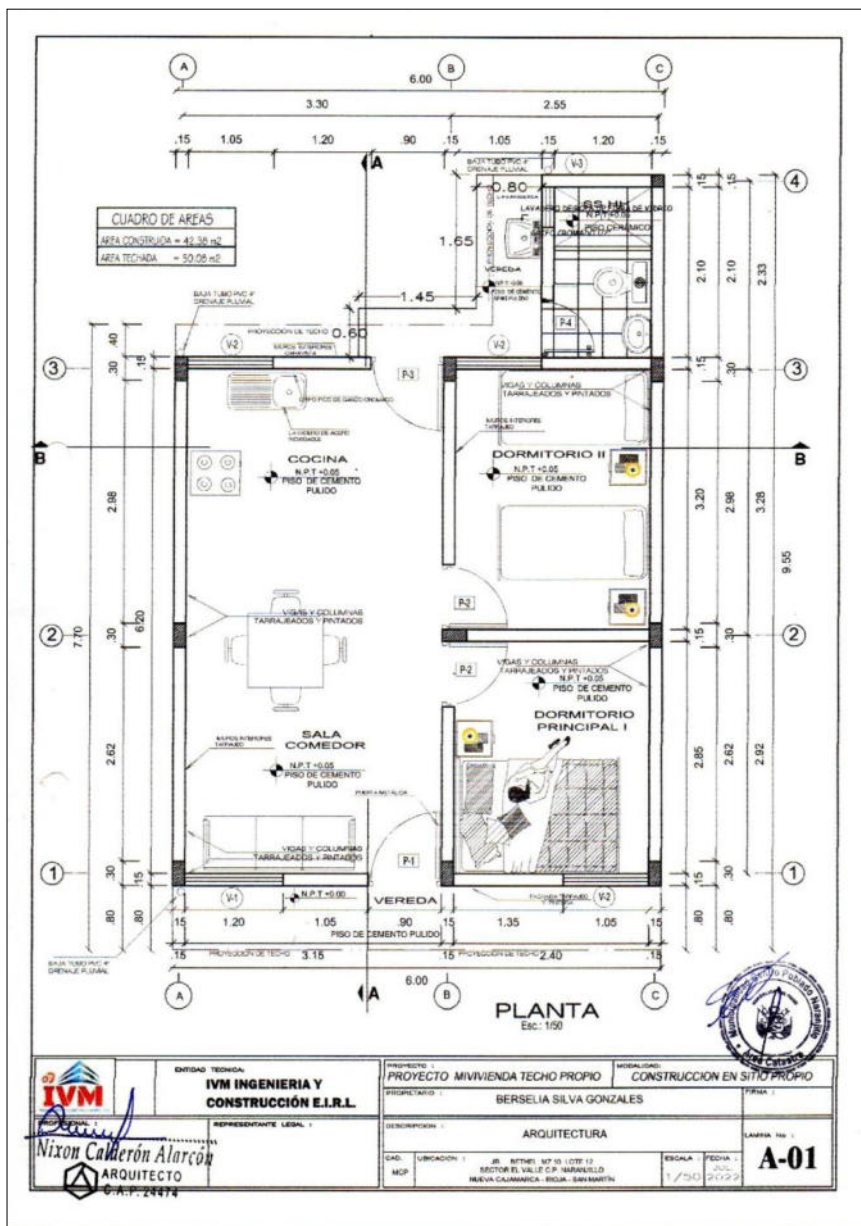
Av. Nicolsa Basildes con Jr. Cajamarca N° 198, Naranjillo, Nueva Cajamarca, Región San Martín  
Email: munl\_naranjillo@hotmail.com RPA: 99711952

*Nota.* El gráfico representa la Licencia de Edificación.

La Licencia de Edificación se emite para techo propio y para las construcciones de cualquier índole previa revisión y visación de los documentos presentados por el administrado, como son planos de arquitectura, estructuras e instalaciones eléctricas y sanitarias.

**Figura 11**

*Plano de Arquitectura.*



*Nota.* El gráfico representa el Plano de Arquitectura para la Licencia de Edificación.

## **Problemática**

### **Planteamiento del Problema**

A nivel Mundial, la actualización de un registro catastral ha facilitado a las municipales optimizar su administración local. Esto se logra mediante diversas metodologías que les permiten tener un control de los activos en su área y calcular de manera precisa los impuestos que la población debe abonar.

A nivel nacional, son escasos los distritos y Centros Poblados designados como áreas registradas en la base grafica catastral; la mayoría de las municipalidades no llevan a cabo una modernización de su registro. Esto implica la carencia de una base integral territorial con datos actualizados, lo que a su vez afecta la capacidad de elegir y determinar acciones relacionadas con la organización y desarrollo de un plan o estrategias de futuros proyectos destinados al desarrollo nacional.

Zaldívar y Duffóo (2021) mencionan que el catastro hace referencia a un rol de entidad pública, que comprende aspectos que van más de los legales, incluyendo dimensiones sociales y ambientales., entre otros, que contribuyen a la planificación territorial del Estado. Por otro lado, cuando se desea abordar la función jurídica, se alude al registro de predios.

Quispe (2022) detalla que a medida que pasa el tiempo, se aprecia un crecimiento urbano cada vez más rápido en las ciudades de Perú. Este crecimiento implica la necesidad de disponer de viviendas, motivado por diversas razones como es el traslado de personas de espacios rústicos hacia áreas saneadas, buscando mejoras en las oportunidades y en la calidad de vida. Esta migración genera un crecimiento urbano desorganizado que se manifiesta a través de propiedades informales y ocupaciones irregulares de terrenos.

En el Centro Poblado de Naranjillo, la expansión rápida ha sido motivada por factores

como las prácticas cristianas de la población, pero este aumento no ha seguido un plan ordenado, resultando en invasiones y propiedades informales, en ciertos sectores que no cuentan con un registro predial vigente.

Martínez (2023) indica que la falta de actualización en la base registral representa un obstáculo para la realización de procedimientos de expropiación de terrenos o para resolver conflictos vinculados a la propiedad. En situaciones donde existe disputa respecto a la propiedad de un bien inmueble, la falta de información actualizada en el catastro puede extender la duración del proceso de soluciones de problemas. La falta de actualización en el registro catastral puede generar varios problemas en la gestión del suelo y en la recaudación de impuestos y tasas municipales. Es fundamental que los municipios actualicen regularmente su registro para garantizar un adecuado manejo de los recursos públicos y lograr una planificación urbana y rural eficiente.

Puyal (2018) expone que el catastro se ha transformado en un elemento crucial de los datos sobre propiedades, que debe ser compartido y aprovechado de la manera más eficiente por todos los involucrados del sector. Esto determina la integridad de los poseedores, impuestos equitativos, claridad en las transacciones de bienes raíces y una administración local viable.

El Gobierno local de Naranjillo, se han enfrentado dificultades para mantener actualizado su registro catastral urbano. Esta situación ha surgido por la falta de una política clara de un avance planificado, resultando un adecuado desarrollo dentro del casco urbano. La ausencia de una base gráfica catastral actualizada ha imposibilitado la verificación precisa del avance de los diferentes sectores, lo que ha propiciado un desarrollo desordenado del distrito. Además, no se dispone de una clasificación definida de zonificación en la zona.

La falta de actualización del registro predial genera problemas tanto para los

administrados como para el profesional técnico responsable. Los usuarios presentan documentos que indican la inscripción de un predio, pero este no se puede localizar en la base gráfica. En ocasiones, los usuarios muestran planos con coordenadas, pero no se puede confirmar con certeza si el predio corresponde realmente a la ubicación física. Estas situaciones generan desconfianza en los profesionales debido a la discrepancia entre la información presentada y la ubicación real de sus inmuebles en el plano catastral.

En la actualización del catastro del Centro Poblado de Naranjillo, se ha aplicado un enfoque cuantitativo sectorizado para levantar y actualizar los datos reales de los predios utilizando tecnología, permitiendo identificar áreas que han experimentado cambios desde la última actualización.

## **Determinación del Problema**

### ***Problema Principal***

¿De qué manera la actualización del registro Catastral contribuye en el desarrollo del Gobierno local en el Centro Poblado de Naranjillo del Distrito de Nueva Cajamarca?

### ***Problemas Secundarios***

¿Cómo realizar el trazado de los lotes para la adecuada actualización del registro Catastral en el Centro Poblado de Naranjillo I Etapa del Distrito de Nueva Cajamarca?

¿Cuáles son las Zonas Rurales para el cambio de uso (Urbanas), con las que cuenta el Centro Poblado de Naranjillo del Distrito de Nueva Cajamarca?

¿De qué manera el uso de herramientas tecnológicas incide en la actualización del catastro para la optimización de la gestión Municipal del Centro Poblado de Naranjillo del Distrito de Nueva Cajamarca?

## **Objetivos**

### ***Objetivo General***

- Determinar si la actualización del registro catastral funciona como un mecanismo elemental para el desarrollo del Gobierno local en el Centro Poblado de Naranjillo del Distrito de Nueva Cajamarca.

### ***Objetivos Específicos***

- Diseñar el trazado de los lotes para la actualización del catastro urbano en el Centro Poblado de Naranjillo I Etapa del Distrito de Nueva Cajamarca.
- Identificar las Zonas Rurales para el cambio de uso (Urbanas), con las que cuenta el Centro Poblado de Naranjillo del Distrito de Nueva Cajamarca.
- Determinar la incidencia del uso de herramientas tecnológicas en la actualización del registro catastral para el desarrollo del Gobierno local en el Centro Poblado de Naranjillo del Distrito de Nueva Cajamarca.

## **Justificación**

La actualización del registro catastral del Centro Poblado Naranjillo fortalece las características de los lotes, ya que crea y mantiene actualizada la información territorial y permite al profesional cotejar de manera rápida y precisa los totes materia de estudio, la presente investigación demuestra que un catastro actualizado es esencial para las entidades municipales.

El objetivo de la investigación es determinar si la actualización del registro catastral funciona como un mecanismo elemental en el desarrollo del Gobierno local en el Centro Poblado de Naranjillo del Distrito de Nueva Cajamarca, a través de la creación de un plan sectorizado para levantar y mantener actualizada la información catastral en la zona de estudio.

Esta investigación tiene un impacto práctico, ya que evidencia que la renovación del registro predial en el Centro Poblado de Naranjillo fortalece el gobierno local en diversos aspectos.

Desde un punto de vista metodológico, el estudio desarrolla una herramienta que ofrece descripciones geográficas en un Centro Poblado que carece de información catastral. Esto significa que, al realizar el levantamiento con equipo topográfico, la municipalidad del Centro Poblado de Naranjillo podrá contar con un registro predial organizado, vigente y caracterizado que respaldará el proceso de toma de decisiones en todos los ámbitos.

### **Alcances y limitaciones**

El trabajo tiene como objetivo principal determinar si la actualización del registro catastral funciona como un mecanismo elemental para el desarrollo del Gobierno local en el Centro Poblado de Naranjillo del Distrito de Nueva Cajamarca. Para lograr este propósito, se llevará mediante el uso de la tecnología en este caso el uso de un equipo topográfico, la toma de datos en campo se llevó a cabo con un equipo topográfico con una estación total TOPCON ES-105 tomando como referencia dos puntos geodésicos ubicados preliminarmente y actualizados. Los cuales fueron distribuidos en toda el área que involucra el presente trabajo de suficiencia profesional, en el cual también se emplearán herramientas para recopilar información: imagen Google Earth y las actas de verificación de los predios de las manzanas con las que cuenta el Centro Poblado.

La metodología adoptada se fraccionó en dos etapas: una fase de ejecución en terreno y otra fase posterior denominada trabajo de análisis, que involucró el procesamiento de la información recabada.

Se consiguió completar la actualización del catastro en el Centro Poblado de Naranjillo



empleando tecnología avanzada, lo que garantizó la fiabilidad y precisión de los datos recolectados en un tiempo considerablemente inferior al requerido por métodos convencionales.

Las limitaciones que surgieron en este proyecto estuvieron relacionadas con las condiciones climáticas que se presentaron debido a las fuertes y continuas lluvias el presente proyecto se limitó. Estos factores provocaron una extensión del tiempo planificado para la ejecución del proyecto, pero se solucionaron a medida de paso del tiempo.

## Marco Teórico

### Antecedentes Bibliográficos

#### *Antecedentes Nacionales*

Castillo (2021) determinó el efecto de la renovación del registro predial en la administración local en el distrito de los Olivos. En cuanto al catastro, se trata de un procedimiento que involucra la evaluación exhaustiva de la totalidad del territorio dentro de los límites administrativos de un municipio, abarcando la totalidad de las propiedades sin excepción. En este contexto, los municipios requieren dicha información para obtener una visión precisa de su espacio geográfico. Es esencial mantener esta información constantemente actualizada a partir de datos previos que cada municipalidad posea, en un proceso conocido como actualización catastral. La investigación adopta un enfoque cuantitativo, basado en la recopilación de datos alfanuméricos y gráficos para validar hipótesis mediante mediciones numéricas y análisis estadísticos. Según estos autores, se trata de un estudio descriptivo que detalla las características del fenómeno estudiado. Esto posibilitó la caracterización de las variaciones identificadas en las construcciones en las áreas correspondientes de la municipalidad de Los Olivos con el objetivo de optimizar su gestión. Los resultados de esta investigación señalan la necesidad de actualizar el catastro en la Municipalidad de Los Olivos, dada la dinámica observada a través de la recopilación de datos y ortofotos. Se registró un aumento del 4.43% en el número de construcciones entre 2012 y 2019, un incremento del 14.08% en el número de pisos destinados al sector residencial, y un crecimiento del 51.95% en actividades comerciales en el mismo período. En resumen, la actualización catastral contribuye a mejorar la administración municipal en el distrito de Los Olivos al permitir la identificación de cambios en la dinámica de las propiedades en cada sector. Este aspecto es

crucial para la gestión municipal de los ingresos por impuestos y otras contribuciones. Además, facilita la formulación de políticas públicas dirigidas a atender áreas vulnerables y promover el desarrollo de actividades desfavorables. También se observaron cambios en los usos y construcciones de las propiedades en Los Olivos entre 2012, 2014 y 2019, evidenciando variaciones en el número de pisos destinados a residencias y actividades comerciales. Desde 2012, se constató que el ladrillo es el recurso más empleado en la edificación en los tres sectores, con el Sector 01 empleando más adobe y ladrillo que otros sectores (aunque las cifras no son significativas).

Llatas (2023) realizó la actualización del catastro urbano en la Etapa II del Sector Ampliación Sinaí, situado en el distrito de Elías Soplín Vargas en 2023, mediante la aplicación de levantamiento catastral utilizando GPS diferencial. La administración local del distrito mencionado ha enfrentado dificultades en la actualización catastral debido a la carencia de una estrategia definida para el progreso y ordenamiento territorial. Esta carencia ha resultado en la incapacidad para monitorear el crecimiento de los sectores, lo que ha llevado a proyecciones de desarrollo desorganizado en el distrito. La falta de una clasificación de zonificación también agrava la situación. Para abordar estos problemas, se adoptó un enfoque exploratorio para comprender el área de estudio y un enfoque descriptivo para identificar las deficiencias presentes en las propiedades del Sector. Se utilizaron diversas fuentes, como Google Earth, bases de datos virtuales, normativas vigentes y software especializado, con el objetivo de diseñar la distribución de áreas en la actualización del Sector Ampliación Sinaí II Etapa. Los resultados incluyeron el uso de GPS diferencial para el levantamiento catastral, lo que permitió la actualización de la base gráfica. Esta actualización es crucial para evitar problemas en trámites administrativos, inspecciones visuales, zonificaciones y emisión de constancias de

posesión. Además, facilita la verificación de las propiedades por parte del personal técnico del área de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro se ve beneficiado, así como los usuarios al solicitar constancias de posesión, ya que se incluye el nombre del propietario, estableciendo de manera clara la relación de los poseedores de los inmuebles. Además, esto favorece a la Municipalidad al incrementar la recaudación de impuestos prediales, generando ingresos destinados a obras en beneficio de la población y el sector. En resumen, se logró determinar la alineación de las propiedades en el Sector Ampliación Sinaí II Etapa, permitiendo la actualización de la base gráfica, la generación de registros y planos actualizados, así como la proyección del crecimiento del distrito. Esta actualización catastral provee información esencial para el proceso de iniciativas en la planificación del territorio, la creación de zonas urbanas y el desarrollo futuro del sector. Además, se concluye que esta actualización permite conocer la realidad de las manzanas, lotes y calles, facilita la verificación de los predios y contribuye al aumento de la recaudación de impuestos prediales en beneficio del distrito.

Romero (2018) propuso una estrategia de recopilación de datos catastrales utilizando drones, con el objetivo de realizar de manera eficiente la captura y procesamiento geoespacial en áreas urbanas de sectores, generando planos técnicos con propósitos administrativos de organización y distribución del espacio geográfico. En el Distrito de Los Olivos, ciertas zonas carecen de información catastral, lo que ha obstaculizado una administración local eficiente en la planificación y estructuración del entorno ciudadano. Aunque se disponga de un Plan de Desarrollo Local Concertado para el período 2016-2021, que señala un progreso del 28% en la información catastral hasta la fecha y proyecta alcanzar el 80% para el 2021 y el 100% para el 2035, el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro enfrenta desafíos en la planificación espacial en ciertas áreas debido a la falta información catastral. Se adopta un enfoque cuantitativo que se

centra específicamente en la ausencia de datos catastrales en el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, situado en el Sector 04 del distrito de Los Olivos. La recopilación de datos se realiza mediante un levantamiento de campo que utiliza técnicas tanto directas como indirectas para lograr los objetivos establecidos. Los resultados indican la planificación de un vuelo mediante cálculos para determinar la cantidad de fotografías necesarias para el proyecto catastral, aunque no se llevó a cabo una recopilación de datos en el terreno para obtener información sobre las propiedades. La recopilación de datos en el terreno implica calcular las coordenadas, crear ortofotos con el programa UASMaster y vectorizar con el software ArcGIS para delimitar las áreas construidas. En resumen, se lleva a cabo exitosamente un proceso de obtención de datos catastrales con drones en el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, que incluye la marcación del punto de Orden C, el vuelo con drones, la generación de ortofotos y la aplicación de fichas catastrales. La metodología empleada fue mixta y permitió obtener información actualizada del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro mediante drones para generar ortofotos con una resolución de 3.66 cm/píxel. Esto brinda una visión completa del área, siendo beneficioso no solo para este asentamiento humano, sino también para otras zonas donde se utilice esta tecnología.

### ***Antecedentes Internacionales***

Soto (2020) llevó a cabo un análisis comparativo mediante un estudio espacial que abarca el periodo comprendido entre los años 2015 y 2019 en la Región XV de Celaya, Guanajuato., con el objetivo principal de identificar cambios que faciliten la actualización catastral. Este proceso proporcionó elementos fundamentales para una toma de decisiones más eficientes en el ámbito del ordenamiento territorial. Los municipios y entidades administrativas responsables del catastro enfrentan desafíos significativos debido a la falta de actualización en

sus inventarios, procesos y gestión gubernamental, lo que impacta directamente en áreas como el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, entre otras. La metodología empleada se separó en tres fases: revisión de literatura, adquisición de información y procesamiento de datos. Como resultado, se identificaron varias conclusiones, entre ellas que el uso de software permitió una comparación efectiva entre diversos algoritmos, detectando cambios en las zonas con mayor precisión. Los resultados revelaron diversos tipos de cambios, como modificaciones en la cobertura de color, variaciones en la vegetación debido a la actividad agrícola intensa o baja, orientación de la imagen que influyó en los resultados mediante la generación de sombras, transiciones de áreas baldías a construidas, nuevas construcciones sobre estructuras existentes y cambios no identificados. La precisión del algoritmo de detección de cambio zonal se verificó comparando imágenes originales sin ajustes de filtros, obteniendo valores de área total de cambio, porcentajes de cambio por entidad vectorial o predio, y un archivo ráster indicando cambios (valor 1) y ausencia de cambios (valor 0). En conclusión, la utilización de imágenes satelitales de alta calidad permitió identificar diversos tipos de cambios en construcciones, tanto de origen humano como natural. Sin embargo, se señaló la posibilidad de errores en la identificación de cambios debido a similitudes espectrales entre diferentes materiales urbanos. Para mejorar la certeza sobre la propiedad, se propuso el desarrollo de una base de datos geoespacial conforme a la Norma Técnica para la Generación, Captación e Integración de Datos Catastrales y Registrales con Fines Estadísticos y Geográficos. Asimismo, en el contexto de la modernización catastral, se diseñó una herramienta de visualización web que ofrece varios niveles de información catastral, incluyendo un gestor de búsqueda personalizado para cada contribuyente. Esta herramienta permite a los contribuyentes conocer el estado de su cuenta predial en términos espaciales, geométricos y fiscales, representando un avance hacia la

modernización de las tareas catastrales y el establecimiento de una política de apertura y distribución de información única hasta ahora en el municipio de Celaya, Guanajuato.

Martínez (2023) determinó el uso del catastro como una herramienta en la planificación territorial, centrándose en un análisis de caso en Bogotá D.C. y Cartagena de Indias D.T. y C para la obtención de plusvalías mediante el mecanismo de financiamiento del suelo en ambas ciudades. Se examinó la relación entre este proceso y la actualización del catastro, con el objetivo de promover la comprensión de los datos actuales de las principales ciudades de Colombia, es decir, Bogotá y Cartagena. Se llevó a cabo un análisis utilizando un método comparativo, concluyendo con observaciones derivadas de la comparación de la obtención de plusvalías con los datos disponibles en el catastro. El enfoque de la investigación fue cualitativo, basándose en un estudio de caso comparativo entre Bogotá D.C. y Cartagena de Indias. El propósito principal fue evaluar la efectividad de los instrumentos y la obtención de valor en situaciones en las que se dispone de un catastro debidamente actualizado. El propósito adicional fue examinar las consecuencias de la falta de regulación en las actualizaciones catastrales en Colombia, utilizando un enfoque comparativo entre Bogotá y Cartagena. Este enfoque se fundamentó en un paradigma postpositivista y empleó técnicas de análisis de información secundaria para obtener resultados y conclusiones. El estudio comenzó con una revisión bibliográfica de investigaciones relacionadas con la plusvalía, la valorización y su relación con la actualización o desactualización del catastro. Finalmente, se analizaron los procedimientos utilizados en Bogotá y Cartagena para evaluar la eficacia de los instrumentos y la obtención de valor del suelo, basándose en la información recopilada tanto al principio como a lo largo de la investigación. En relación con la captura de valor mediante la actualización catastral y el impuesto predial, se reconoció que la valoración precisa de la propiedad puede representar un

mecanismo eficaz para captar parte del aumento del valor de la propiedad derivado de la inversión pública en infraestructura y servicios. Este enfoque podría generar ingresos adicionales para el gobierno local, y se subrayó que la actualización catastral puede desempeñar un papel importante al identificar propiedades no declaradas o subvaloradas, contribuyendo así a mejorar la equidad y la justicia fiscal. En conclusión, las diferencias en la actualización catastral entre Bogotá y Cartagena pueden variar según los procedimientos y características específicas de cada ciudad. La periodicidad con la que se lleva a cabo la renovación del registro catastral difiere entre ambas, con Bogotá realizándola anualmente y Cartagena cada 10 años.

Lucio (2020) determinó cómo la renovación del registro catastral se convierte en un mecanismo esencial para aumentar la eficiencia en la administración de los recursos tributarios en el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal de Jipijapa. Uno de los ingresos principales para estos gobiernos proviene del cobro de impuestos prediales urbanos, los cuales deben ser pagados por los propietarios de un terreno registrado en el catastro municipal. La generación de ingresos mediante estos tributos se destina a proyectos emprendidos por la entidad municipal con el objetivo de abordar las demandas y requerimientos de los habitantes. En esta situación, resulta crucial que los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) municipales mantengan al día su registro catastral, debido a elementos como la expansión territorial, la aparición de nuevas propiedades y los cambios en la titularidad y la valoración de viviendas, entre otros, hacen necesario que la recaudación tributaria refleje los valores reales actuales registrados en su catastro. Esto garantiza la adquisición de los fondos financieros requeridos para la ejecución de los proyectos municipales. En cuanto al tipo de investigación, se trata de un estudio no experimental, ya que se analizan datos relacionados con la renovación del registro catastral realizada por el GAD Municipalidad en los últimos años, describiendo los hechos y



evaluando las implicaciones en los ingresos fiscales. El estudio se enmarca en un enfoque descriptivo, analítico y correlacional, ya que proporciona un detalle minucioso del proceso de actualización catastral, se examina su impacto en la recaudación de impuestos, se muestran cifras del período investigado y se establece una correlación entre la renovación de la base predial catastral y los ingresos fiscales para evaluar si tuvo un impacto positivo o negativo. Los resultados indican que el sistema de registro catastral empleado en Jipijapa presentaba varias deficiencias. Por ejemplo, la información cartográfica no estaba planificada ni actualizada, el software utilizado carecía de dinamismo y mostraba debilidades en la determinación del valor de avalúo tanto del suelo como de las construcciones de las viviendas, omitiendo ciertos indicadores presentes en la ficha catastral y distorsionando la información sobre la propiedad y sus dueños. Además, se detectaron fallas en los números de cédula, equivocaciones en la identificación de contribuyentes con nombres o apellidos incorrectos, falta de objetividad en la identificación de direcciones de propiedades, desconocimiento de personas fallecidas y sus herederos, así como la falta de identificación de calles en áreas no consolidadas. En resumen, la actualización catastral en el cantón Jipijapa se llevó a cabo a través de un proyecto adjudicado al Consorcio Ciudades Inteligentes y contratado por el GAD Municipal de Jipijapa, con un presupuesto de \$825,309.15. A pesar de que inicialmente se estimó un plazo de 9 meses para su ejecución, en realidad, el proyecto demandó 3 años para su conclusión. Sin embargo, se lograron satisfactoriamente todos los objetivos planteados, lo que se considera un éxito en términos del proyecto.

## **Bases Teóricas**

### ***Catastro***

Guimet (2003) define el catastro como el registro minucioso de los bienes raíces en una zona específica, con su representación gráfica y sus aspectos legales, económicos y físicos. Estos

inmuebles son el enfoque principal del registro, y se distinguen entre propiedades urbanas y rurales, de acuerdo con lo dispuesto en el Código Civil y las leyes aplicables correspondientes. Asimismo, se destacan las distintas finalidades del catastro, las cuales pueden variar dependiendo del marco jurídico de cada país. Principalmente, se centran en objetivos fiscales en países latinos y en enfoques legales en naciones de ámbito germánico. En la actualidad, ambas funciones se complementan y se asignan de manera diferente al catastro, según la cultura y la tradición legal de cada país.

Lucio (2020) menciona al catastro como un registro especializado que almacena información detallada y específica, incluyendo aspectos geospaciales, geométricos, jurídicos y constructivos de los bienes. En él se detallan las características, propietarios, usos, valoración, y suele ser la base para la elaboración del marco tributo referente a la posesión de bienes inmuebles. Este registro suministra información fundamental para la planificación del territorio y sirve como base para determinar la evaluación respectiva de los bienes, permitiendo calcular los pagos en concordancia con un sistema impositivo que sea justo, equitativo y respaldado técnicamente.

Martínez (2023) describe el catastro como un registro público que alberga detalles acerca de los bienes raíces en una localidad determinada, abarcando información como su ubicación, tamaño, valor y titularidad. La actualización catastral juega un papel fundamental en asegurar una administración eficiente y justa del territorio, tanto en áreas urbanas como rurales, al posibilitar una valoración precisa de los bienes inmuebles y una recaudación adecuada de impuestos y tasas municipales.

### ***Actualización Catastral.***

Moncada (2022) resaltan que es fundamental destacar las particularidades que forman

parte del proceso de actualización catastral, que comprende desde la planificación inicial, ejecución, finalización y uso. Estos conceptos fundamentales son relevantes en la renovación del registro predial catastral, ya que representan fases de análisis y evaluación que detectan posibles carencias e inconsistencias. Específicamente, estos pasos establecen una evaluación exacta tanto del predio como de las edificaciones, lo que conduce a una evaluación equitativa y coherente de los impuestos prediales en relación con las propiedades de cada individuo.

Martínez (2023) menciona que la actualización del registro catastral, como herramienta metodológica en los planes de ordenamiento territorial, implica una serie de medidas orientadas a identificar, fusionar o corregir modificaciones o incongruencias en los datos catastrales a lo largo de un período establecido. Estas actualizaciones pueden implementarse mediante diversos enfoques de intervención en el territorio, como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos. También se contempla la utilización e integración de datos provenientes de diversas fuentes que evidencien las discrepancias entre el registro catastral y la situación real de los bienes.

Martínez (2023) considera que el propósito de la actualización catastral es evaluar los aspectos físicos y legales del registro catastral, eliminando alteraciones originadas por modificaciones físicas, modificaciones en el uso o productividad, ejecución de obras públicas y ajustes a las condiciones del mercado inmobiliario local.

### ***Implementación de Catastro Urbano.***

Ccopa y Tume (2019) sugieren que la normativa actual del sistema catastral es insuficiente. Sería adecuado establecer un organismo responsable de crear el catastro o, como alternativa, fortalecer el sistema existente a través de políticas públicas que proporcionen un mayor respaldo económico a las municipalidades para su implementación, dada la considerable

inversión que esto involucra. La generación de un conjunto de datos unificada facilitaría la integración de esta información con otras entidades encargadas de generar catastros.

### ***Plan de Desarrollo Urbano.***

Según Cruz e Illatopa (2018) La relevancia de un Plan de Desarrollo Urbano radica en su aporte para enfrentar desafíos relacionados con la planificación y gestión de los recursos, contrarrestando la falta de sostenibilidad. Esto permitirá atenuar el deterioro urbano y la construcción desordenada de viviendas sin licencia ni cumplimiento de los estándares urbanísticos.

Arestegui (2018), resalta que los gobiernos locales tienen la obligación de supervisar el crecimiento y el desarrollo eficiente y organizado de la ciudad de acuerdo con sus atribuciones. Por ende, deben elaborar Planes de Desarrollo Urbano. Sin embargo, en numerosas municipalidades, la falta de conocimiento sobre la implementación de herramientas de gestión ha llevado a la creación de planes de escasa utilidad.

### ***Regularización de Predios.***

Mejía (2017) indica que la regularización física y legal de los terrenos implica llevar a cabo el proceso formal de inscripción legal en los Registros Públicos, seguido por la obtención de la titulación conforme a la ley. No obstante, el procedimiento para regularizar un terreno construido se complica si no se dispone de documentación que respalde la titularidad del inmueble. Por ejemplo, si el terreno de un propietario no cuenta con la habilitación urbana correspondiente, no podrá registrar su vivienda en los Registros Públicos, ya que su terreno carece de la habilitación urbana necesaria. En estas situaciones, la Ley 29090, también conocida como la Ley de regularización de habilitaciones urbanas, entra en juego.

### ***Diferencia entre predio urbano y rural.***

Díaz (2019) aborda la distinción entre un predio urbano y uno rústico, donde el primero está situado en el núcleo central de una ciudad y destinado a la residencia, mientras que el segundo se encuentra en áreas rurales y destinado a actividades agrícolas. En este contexto, los municipios de provincias tienen la responsabilidad de organizar el espacio físico y el suelo, llevando a cabo funciones como el reconocimiento, la verificación, la titulación y la regularización física y legal.

### **Definición de términos básicos**

**Actualización de catastro.** Consiste en el proceso de revisar y modificar la información catastral existente para garantizar su precisión y relevancia en un momento específico. Este proceso implica la incorporación de cambios, como nuevas construcciones, modificaciones en la propiedad, y otros elementos que puedan afectar la descripción y evaluación de los bienes raíces en un área determinada.

**Herramientas Tecnológicas.** Son dispositivos, programas o recursos basados en tecnología que se emplean con el propósito de llevar a cabo funciones particulares y optimizar procedimientos, o facilitar la ejecución de actividades en diversos ámbitos.

**Catastro.** Es un registro detallado y sistemático de la propiedad inmueble, que incluye datos relativos a la extensión, ubicación, límites, características físicas y valoración de los bienes inmuebles en un área geográfica específica.

**Gestión municipal.** Se define como el conjunto de acciones y estrategias llevadas a cabo por la administración local para planificar, organizar, dirigir y controlar los recursos y servicios a nivel municipal.

**Marco legal.** Se refiere al conjunto de leyes, normativas, reglamentos y disposiciones jurídicas que establecen el contexto legal en el que se desenvuelven las actividades y relaciones

dentro de una sociedad, organización o entidad.

**Lote.** Se define como porción de terreno, generalmente de forma rectangular o cuadrada, que se encuentra demarcada y destinada para un propósito específico, como la construcción de edificaciones o el desarrollo de propiedades.

**Trazado de Predios.** Se refiere al diseño o delineación de los límites y la disposición espacial de los terrenos o parcelas que conforman un conjunto de propiedades. Este proceso implica establecer la ubicación precisa de cada predio, así como definir sus límites y dimensiones.

**Cambio de uso de suelo.** Es la modificación o alteración en la función principal o el propósito para el cual se destina un determinado terreno o área. Esta transformación implica pasar de una categoría de uso de suelo a otra, como, por ejemplo, cambiar un terreno originalmente destinado para uso agrícola a un uso residencial o comercial.

**Predio urbano.** Se refiere a una parcela de tierra o terreno ubicado dentro de un área urbanizada o urbana. Estas propiedades suelen estar destinadas para uso residencial, comercial o industrial y están sujetas a regulaciones específicas de zonificación y desarrollo urbano. Los predios urbanos generalmente cuentan servicios esenciales, como el suministro de agua potable, la provisión de energía eléctrica, sistema de alcantarillado y acceso a vías pavimentadas

**Predio rural.** Se refiere a una parcela de tierra o terreno que se encuentra en una zona no urbanizada o en el campo. Estas propiedades suelen destinarse a actividades agrícolas, ganaderas, forestales u otras relacionadas con el entorno rural.

**Estación Total.** Es un instrumento topográfico utilizado en trabajos de levantamiento y medición de terrenos. Combina un teodolito electrónico con un distanciómetro láser, lo que permite realizar mediciones precisas de ángulos y distancias en un solo instrumento.

Gabinete. Se refiere a la fase del trabajo que se realiza en un entorno de oficina. Durante la etapa de gabinete, los profesionales procesan y analizan los datos recopilados en el terreno utilizando software especializado, realizan cálculos, generan mapas y planos.

Levantamiento Topográfico. Es el proceso de medir y recopilar datos detallados sobre las características tridimensionales de un área específica de la superficie terrestre. Este tipo de levantamiento tiene como objetivo representar con precisión el relieve del terreno, así como ubicar y describir elementos naturales y artificiales presentes en esa área.

Monumentación Topográfica. Se refiere al establecimiento de puntos de referencia permanentes en la superficie terrestre con coordenadas geográficas conocidas mediante la colocación de marcadores físicos, como piquetes, postes, placas de metal u otros dispositivos, para servir como referencia en levantamientos topográficos y geodésicos.

Georreferenciación. Es el proceso de asignar coordenadas geográficas (latitud, longitud y, en algunos casos, altitud) a un objeto, evento o conjunto de datos, de manera que pueda ser ubicado en la superficie terrestre.

## **Propuesta de Solución**

### **Metodología de la Solución**

Para el presente trabajo se empleó un enfoque inicial para realizar el trazado de los lotes en la actualización del catastro en el Centro Poblado de Naranjillo. Este método incluyó una exploración detallada del área de estudio y una evaluación exhaustiva para identificar deficiencias en las propiedades, contrastando la información con la documentación proporcionada por los administrados. Para la identificación de las Áreas Rurales destinadas a cambio de uso a Urbanas, se utilizó un enfoque exploratorio que implicó el reconocimiento detallado y evaluación descriptiva de los atributos físicos de una propiedad o terreno rural llamado "La Naranja". Esta evaluación también consideró la revisión de antecedentes registrales y el uso de recursos informativos como Google Earth para localizar el predio. En cuanto a la incidencia de las herramientas tecnológicas en la actualización del catastro para la gestión municipal en el Centro Poblado de Naranjillo, la metodología se centró exclusivamente en el uso de software avanzado para simplificar la planificación de la disposición de espacios en la actualización de la base gráfica del registro del Centro Poblado y facilitar así el desarrollo de la gestión municipal.

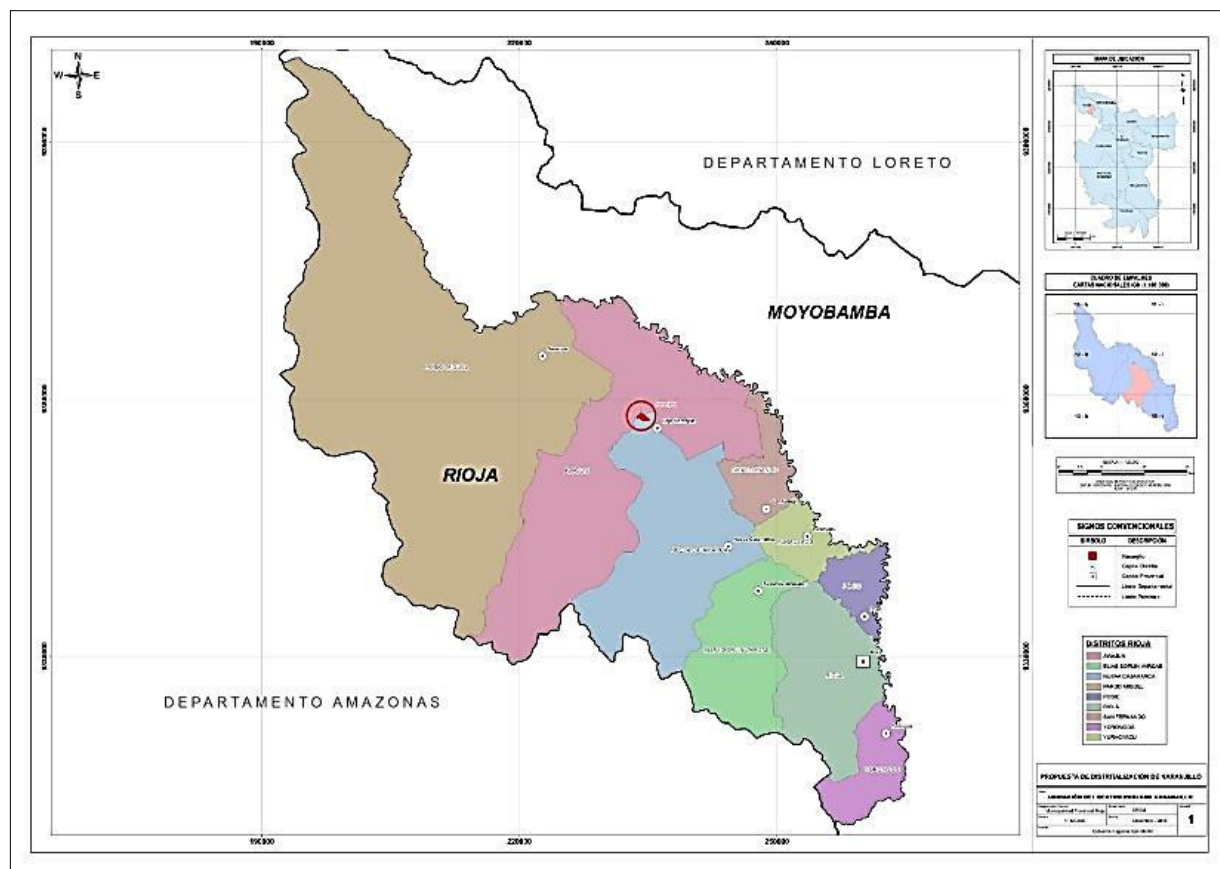
Para la recopilación de información en el terreno con el equipo topográfico en el Centro Poblado de Naranjillo, es esencial llevar a cabo una revisión minuciosa y un análisis exhaustivo de toda la información catastral disponible, tanto en su formato gráfico como alfanumérico. Este análisis ayudará a identificar las manzanas en el área que cuentan con una mayor cantidad de datos, los cuales podrían ser valiosos durante el levantamiento. A partir de esta evaluación, se puede determinar la viabilidad de complementar el levantamiento mediante métodos tradicionales de topografía o si es más conveniente optar por la tecnología de drones,



considerando la optimización económicos y la eficiencia temporal que ofrece.

## Figura 12

*Ubicación geográfica del Centro Poblado de Naranjillo*



*Nota.* Ubicación Geográfica del CP. Naranjillo.

## Desarrollo de la Solución

En relación al primer problema identificado, se diseñó el trazado de lotes en el Centro Poblado de Naranjillo mediante un reconocimiento preliminar del terreno. Durante este proceso, se establecieron puntos estratégicos para recopilar toda la información de campo disponible con el objetivo de identificar las características más relevantes y establecer la ubicación posterior de los puntos de referencia en el área objeto de estudio. Se realizó una minuciosa evaluación que comprendió todos los elementos técnicos, económicos, sociales, y otros aspectos vinculados al

proyecto mencionado.

Se empleó una Estación Total en la realización del levantamiento topográfico de marca TOPCON ES-105; Las estaciones totales representan una generación moderna de instrumentos topográficos con un diseño comprobado y funciones avanzadas que facilitan la aplicación eficiente y precisa para los usuarios. Características innovadoras, como la plomada láser y los tornillos de ajustes sin fin, simplifican significativamente las tareas topográficas diarias. Este instrumento, la Estación Total, se destaca por su precisión, permitiendo obtener configuraciones topográficas eficientes en la recolección de datos con errores despreciables. Facilita la determinación simultánea de distancias horizontales y verticales entre puntos, así como la dirección de alineaciones mediante medidas angulares. La información recopilada se transfiere a un sistema informático de topografía para realizar correcciones y luego representarla en un plano.

Luego, se procedió a señalar los puntos extremos de la poligonal de cuarto orden, se llevaron a cabo mediciones de ángulos en horizontal y vertical, así como distancias. Se emplearon los puntos de coordenadas UTM y el sistema elipsoidal WGS-84 como referencia para estas mediciones.

El levantamiento topográfico se realizó empleando la técnica de radiación, instalando el equipo en los puntos de control mencionados y llevando a cabo un detallado relevamiento topográfico.

### ***Trabajo en Campo***

En primer lugar, se ubicó dos puntos geodésicos debidamente actualizados, los cuales fueron distribuidos en toda el área que involucra este proyecto.

**Figura 13***Punto Geodésico N° 01*

*Nota.* La gráfica representa la ubicación del punto Geodésico N° 01 con GPS Diferencial.

**Figura 14***Punto Geodésico N° 02.*

*Nota.* La gráfica  
la ubicación del punto Geodésico N° 02 con GPS Diferencial.

representa

Posteriormente, se ubicó el lugar estratégico donde se va a ubicar en primer hito de naturaleza permanente, se procedió a realizar la colocación de la señalización de los hitos o puntos fijos, para dar inicio el procedimiento para el respectivo levantamiento, que se le nombre BM-01.

### Figura 15

*Señalización del punto BM1*



*Nota.* Representación gráfica de la referenciación del primer punto Geodésico (BM1).

El BM- 01 está ubicado dentro de colegio José Carlos Mariátegui – La Chira, se encuentra al costado de la vereda de concreto marcado, siendo a la vez de BM-01 y punto Geodésico N° 01, y está marcado con su respectiva placa de punto geodésico.

Luego se realizó la verificación del equipo si contaba con un certificado de calibración correspondiente, para la adecuada realización del levantamiento topográfico evitando incoherencias con el equipo, al momento de realizar el proyecto.

Seguidamente se realizó la colocación del trípode, seguido por el aseguramiento de la base del equipo topográfico en el suelo.

**Figura 16**

*Instalación y fijación del trípode*

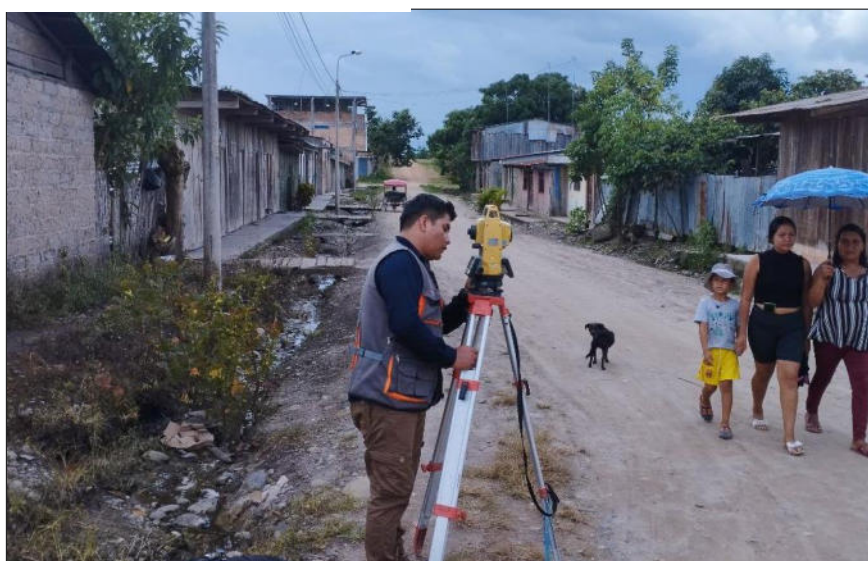


*Nota.* El grafico representa la instalación y fijación del trípode, en el primer hito.

Se realiza la instalación del equipo en el trípode, seguida de la nivelación del nivel esférico para determinar con precisión la posición del BM-01.

**Figura 17**

*Instalación y nivelación de la estación total.*



*Nota.* El gráfico representa la instalación y nivelación del equipo topográfico.



Luego se realiza la configuración en el equipo para levantar con el prisma. En primer lugar, se genera el nombre del proyecto en el dispositivo.

### **Figura 18**

*Configuración y creación del nombre del proyecto.*



*Nota.* El gráfico representa la configuración y creación del nombre del proyecto en la estación total.

Una vez realizada la configuración del instrumento, se procede a la localización geográfica del equipo tomando como base el primer BM-01 que en este caso que es el mismo punto Geodésico N° 01 con el segundo BM-02, para la georreferenciación automática de la estación total.

**Figura 19**

*Georreferenciación del equipo.*



*Nota.* El gráfico representa la georreferenciación del equipo que permite localización geográfica del equipo tomando como base el primer BM-01 con el segundo BM-02.

Levantamiento Topográfico o toma de puntos con la estación total TOPCON ES-105 (Manzanas, Lotes).

**Figura 20**

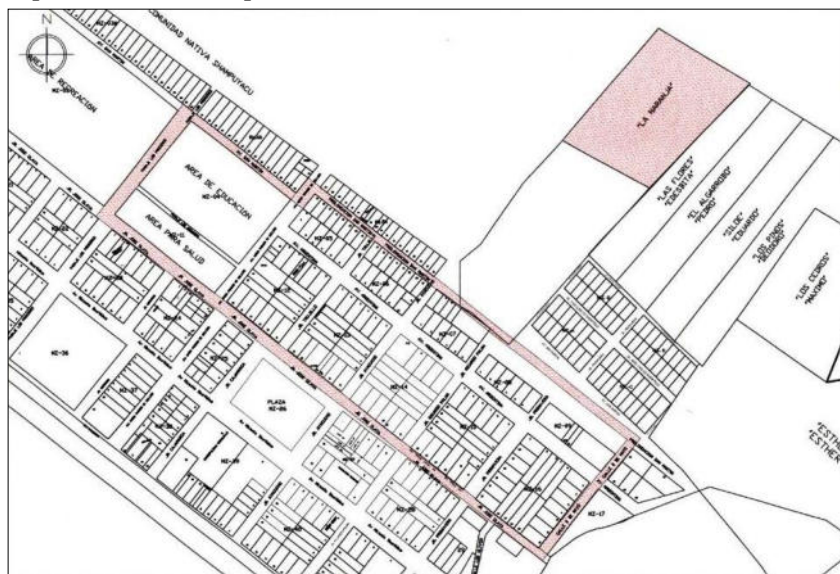
*Recopilación de datos con el equipo Tipográfico.*



*Nota.* El gráfico representa la recopilación de puntos o el levantamiento topográfico respectivo con la estación total TOPCON ES-105.

**Figura 21**

*Área a intervenir para la toma de puntos.*



*Nota.* El gráfico representa el área a intervenir para la realización de la recopilación de datos con estación total en el Centro Poblado de Naranjillo.

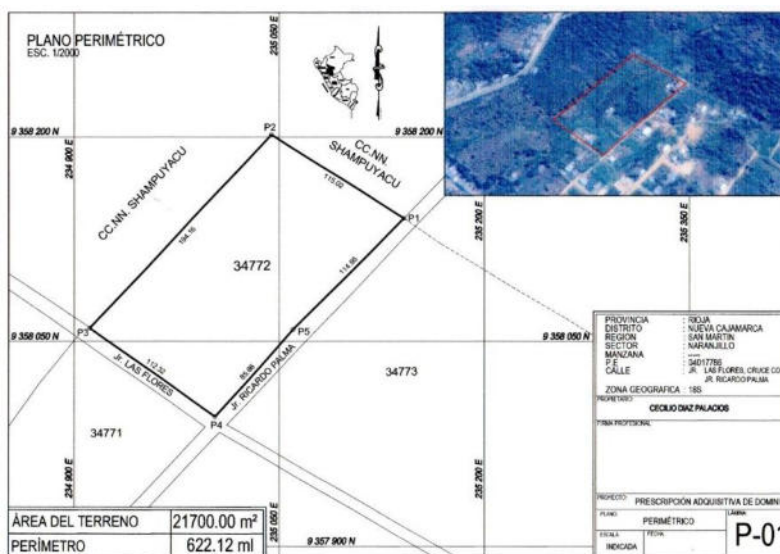
Para el desarrollo del segundo problema, se identificó un de carácter área rustica haciendo referencia a su antecedente registral en SUNARP, donde el propietario sustentaba la necesidad de realizar el cambio de uso correspondiente de su predio rural denominado La Naranja de 2.1700 Has, a predio urbano con el propósito de llevar a cabo la regularización física y legal de su sector, y así contar con los beneficios para trámites de titulación e independización en escrituras públicas como terreno urbano y acceso a servicios básicos como es energía eléctrica y/o agua potable por las entidades responsables ya que estos actúan sobre terrenos saneados, el presente problema también se sustenta en el cambio de uso del predio rustico a predio urbano, debido a que por su ubicación del predio se encuentra dentro del área urbana y está cercano a los sectores urbanos dentro del casco urbano del Centro Poblado de Naranjillo, por lo que justifica el cambio de uso de predio rústico a predio urbano.



En primer lugar, se identificó el predio materia de estudio de acuerdo a su partida registral, mediante la fuente del Google Earth, de toda el área que involucra este proyecto.

## Figura 22

*Área a intervenir para la toma de puntos.*



*Nota.* El gráfico representa el área a intervenir para el cambio de uso correspondiente.

Posteriormente, se realiza la verificación de los documentos o antecedentes predio y se constata que está registrada en la partida electrónica N° 04017786 como predio rústico, en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, zona registral III sede Moyobamba Oficina Registral. El predio rústico denominado “La naranja”, se encuentra ubicado en el Centro Poblado de Naranjillo, Distrito de Nueva Cajamarca, Provincia de Rioja, Región San Martín. Luego se realizó el detallado de las atribuciones físicas (área, medidas perimétricas y colindancias) del predio rural cuya finalidad es el cambio de uso de predio rural a predio urbano.

Para el desarrollo del tercer problema, ¿De qué manera los usos de herramientas tecnológicas indican en la actualización del catastro para la optimización de la gestión Municipal del Centro Poblado de Naranjillo del Distrito de Nueva Cajamarca? se ha previsto necesario tener en cuenta toda la información recopilada en las áreas a intervenir, la cual se procesó

mediante hojas de cálculo en Excel, Civil 3D y AUTOCAD. Además, se empleó Google Earth para adquirir imágenes satelitales de las zonas de estudio

### *Trabajo en gabinete*

Los trabajos en Gabinetes corresponden a la organización y verificación de datos en los apuntes de campo, establecimiento de coordenadas topográficas, determinación de altitudes de los puntos de referencia en la poligonal de apoyo y creación de planos. Se lleva a cabo la descarga de los puntos adquiridos en campo mediante el equipo topográfico, los cuales son transferidos a la plantilla de Excel.

**Tabla 1**

*Procesamiento de datos en Excel*

<b>Cuadro de coordenadas del levantamiento topográfico</b>			
<b>Este</b>	<b>Norte</b>	<b>Cota</b>	<b>Descripción</b>
234457.627	9358032.61	894.651	E1
234582.495	9358034.41	893.548	BMCGEO
234417.679	9357985.24	895.123	MZ
234419.915	9357983.76	895.064	CSL
234427.481	9357975.9	895.106	AL
234428.846	9357975.13	895.104	AL
234428.375	9357975.43	894.394	EALI
234430.743	9357976.94	894.711	MZ

*Nota.* El gráfico representa el procesamiento de datos en el programa Excel.

## Factibilidad Técnica – Operativa

### *Factibilidad Técnica*

La realización del procedimiento de actualización catastral implica realizar un análisis detallado de los elementos técnicos relacionados con el procedimiento. Este análisis comprenderá un diagnóstico minucioso de la representación gráfica catastral, la adaptación a las condiciones actuales y la verificación de la información a cargo de un grupo de especialistas

### *Factibilidad Operativa*

Para realización de actualización catastral implica evaluar la viabilidad de la ejecución práctica del proceso, considerando aspectos operativos, logísticos y de gestión. La viabilidad operativa se sustenta en la eficiencia de la ejecución del proyecto, asegurando que la renovación del registro catastral se realice de manera adecuada y en conformidad con los parámetros.

## Cuadro de Inversión

**Tabla 2**

*Cuadro con valores de inversión para el levantamiento catastral*

<b>Gastos generales variables</b>			
<b>Descripción</b>	<b>Unidad</b>	<b>Precio Parcial</b>	<b>Precio total</b>
Levantamiento con equipo (Toma de datos)	Gbl.	15,000.00	
			23,000.00
Trabajo en oficina (Procesamiento de Datos)	Gbl.	8,000.00	
<b>Costo Total</b>			<b>S/. 23,000.00</b>

*Nota.* Se muestra cuadro de inversión para el levantamiento en las dos fases.

## **Análisis de Resultados**

El presente trabajo de suficiencia se realizó en el mes abril del 2023, permitiendo actualizar y generar datos reales sobre los inmuebles y también realizando el cambio de uso de uso de predios rústicos a urbanos, en el área bajo análisis.

Mediante la ejecución del levantamiento catastral en el Centro Poblado de Naranjillo, utilizando estación total TOPCON ES-105 y llevando a cabo la posterior fase de procesamiento de datos tanto en el diseño, rectificaciones y verificación, se logró la actualización de la base gráfica. Este proceso reviste gran importancia tanto para la Municipalidad como para los residentes del área.

Para el resultado al Objetivo Específico N° 01, se llevó a cabo el diseño del trazado o alineamiento de los predios en las manzanas en Centro Poblado de Naranjillo I Etapa, ubicado en el distrito de Nueva Cajamarca. En el marco del trazado de lotes, en la etapa de recopilación de datos en terreno, se procedió a identificar y codificar la información de acuerdo con las condiciones observadas en la realidad del área. El área de estudio abarcó avenidas, jirones, y las colindancias de los predios del Centro Poblado de Naranjillo I Etapa específicamente la Av. Los Próceres, la Av. San Martín, la Av. Prolong. San Martín, Av. Argentina, Av. José Olaya, Jr. Trujillo, Jr. Ayacucho, Jr. Ricardo Palma, Jr. Primavera y la Calle Dos de Mayo.

Esta información, obtenida durante el levantamiento, fue posteriormente procesada para llevar a cabo la renovación de la representación gráfica predial. Durante el desarrollo, se constató la consistencia de la información con los contratos de los habitantes del área materia de estudio. Además, esta planificación facilita a los poseedores realizar únicamente los trámites correspondientes en la Municipalidad, simplificando el proceso administrativo.

El proceso inicial del levantamiento topográfico consistió en llevar a cabo las labores de gabinete, es decir, procesar los datos recopilados en campo. El objetivo era obtener una representación lo más precisa posible de las características físicas actuales del terreno. La comprensión detallada de la topografía del área a intervenir es crucial en el proyecto, ya que facilita la evaluación del estado actual por medio de la identificación y descripción de la configuración del terreno.

### Figura 23

#### *Centro Poblado de Naranjillo I Etapa*



*Nota.* El gráfico muestra el área a intervenir del Centro Poblado de Naranjillo I Etapa.

Este trabajo se enfocó en la ejecución realización de un estudio topográfico, detallando los procedimientos Geodésicos en el C.P. Naranjillo, Distrito de Nueva Cajamarca, Provincia de Rioja- Departamento de San Martín. El trabajo comprende el levantamiento topográfico integral

de la totalidad del área de análisis, se ejecutó una poligonal abierta de precisión de cuarto orden, que proporciona un método preciso para la conexión de datos de control de posición al sistema Universal Transversal de Mercator (UTM), empleado para estandarizar los sistemas de coordenadas en la mayoría de los países, incluyendo el Perú.

Los datos recopilados han sido analizados a través de programas con software de cálculo, detalladamente especificados en el equipo de la Estación Total. Los trazados generados en los planos fueron procesados mediante herramientas como AUTO CAD LAND y CIVIL 3D, utilizando archivos expresados en unidades métricas. Los puntos fueron incorporados como bloques en la capa de Puntos Topográficos, con información esencial controlada que comprende el número de punto, coordenadas este, coordenadas norte, elevación y descripción.

Se realizó la revisión del terreno con el fin de reconocer sus particularidades más notables y establecer la posición de los vértices de la poligonal. Posteriormente, se llevó a cabo la colocación de monumentos en los vértices de la poligonal de cuarto orden. Las mediciones de ángulos horizontales, verticales y distancias se llevaron a cabo utilizando como referencia los hitos con coordenadas U.T.M. y en el Sistema Elipsoidal WGS-84.

Se procedió a medir las distancias mediante el Distanciómetro de la Estación Total, con una precisión de 0.001 metros. Además, se llevó a cabo el Levantamiento Taquimétrico correspondiente para obtener información detallada del terreno en cuestión. El levantamiento topográfico se ejecutó mediante el método de radiación, estacionando el equipo en los puntos de control mencionados y realizando un levantamiento topográfico minucioso. Se establecieron 18 puntos de control para la toma de datos en campo y la visualización adecuada de los vértices con el instrumento correspondiente.

**Tabla 3***Cuadro de coordenadas de las estaciones*

<i>Estaciones - cuadro de coordenadas</i>			
<b>Descripción</b>	<b>Coordenadas</b>		
	<b>Norte</b>	<b>Este</b>	<b>Cota</b>
<b>EST. N° 01</b>	9358032.613	234457.6267	894.651
<b>EST. N° 02</b>	9358107.078	234513.9667	893.631
<b>EST. N° 03</b>	9358034.422	234601.8347	892.308
<b>EST. N° 04</b>	9358003.397	234641.2272	893.416
<b>EST. N° 05</b>	9358010.914	234670.9193	893.319
<b>EST. N° 06</b>	9357965.532	234733.9843	891.04
<b>EST. N° 07</b>	9357913.212	234814.626	891.444
<b>EST. N° 08</b>	9357854.366	234886.9329	889.31
<b>EST. N° 09</b>	9357797.129	234962.8042	884.374
<b>EST. N° 10</b>	9357730.36	235048.1408	883.412
<b>EST. N° 11</b>	9357681.834	235004.9395	884.66
<b>EST. N° 12</b>	9357589.954	234935.2598	885.818
<b>EST. N° 13</b>	9357595.913	234920.2932	885.916
<b>EST. N° 14</b>	9357661.812	234852.3851	886.291
<b>EST. N° 15</b>	9357716.106	234777.7324	886.818
<b>EST. N° 16</b>	9357800.24	234847.9008	885.549
<b>EST. N° 17</b>	9357858.649	234780.3073	890.785
<b>EST. N° 18</b>	9357906.134	234697.4418	892.479

*Nota.* El gráfico muestra el cuadro de coordenadas de las estaciones en campo.

**Tabla 4***Cuadro de coordenadas de los BMS.*

<b>Descripción</b>	<b>Coordenadas</b>		<b>Cota</b>
	<b>Norte</b>	<b>Este</b>	
<b>BM - 01</b>	9358034.411	234582.495	893.548
<b>BM - 02</b>	9358094.409	234515.880	893.838
<b>BM - 03</b>	9358039.640	234603.366	892.188
<b>BM - 04</b>	9358014.762	234640.488	893.257
<b>BM - 05</b>	9358017.228	234674.783	893.000
<b>BM - 06</b>	9357971.120	234736.813	891.132
<b>BM - 07</b>	9357901.533	234817.784	891.461
<b>BM - 08</b>	9357856.052	234895.607	888.907
<b>BM - 09</b>	9357791.910	234959.829	884.318
<b>BM - 10</b>	9357723.203	235046.767	883.693
<b>BM - 11</b>	9357676.731	235011.318	884.721
<b>BM - 12</b>	9357587.131	234940.915	885.983
<b>BM - 13</b>	9357605.549	234924.469	885.589
<b>BM - 14</b>	9357651.214	234837.471	886.710
<b>BM - 15</b>	9357697.767	234777.325	886.702
<b>BM - 16</b>	9357799.792	234835.790	885.791
<b>BM - 17</b>	9357855.296	234762.819	891.886
<b>BM - 18</b>	9357924.850	234700.066	892.269

*Nota.* La tabla muestra el cuadro de coordenadas de los BMS tomados en campo.



En la tabla 4 se presentan los datos de los BMS para el control vertical del proyecto, obtenidos en el campo. Se realizó una nivelación Trigonométrica, colocando estratégicamente los puntos y asegurando el mantenimiento de los BMS para posibles replanteos y nivelaciones futuras.

**Tabla 5**

*Descripción de los puntos tomados en campo.*

<b>Código</b>	<b>Descripción</b>
BM	PUNTO REFERENCIAL
BMCGEO	PUNTO GEODESICO
CLS	CANAL SUPERIOR LADO
ECA	EJE DE CALLE
CI	CANAL INFERIOR
AL	ALCANTARILLA
EALI	EJE DE ALCANTARILLA INFERIOR
CS	CANAL SUPERIOR
ECN	EJE DE CANAL
CR	CERCO
JN	JARDIN
VIA	VIA
ECD	EJE DE CAJA DE DESAGUE
ACAG	EJE DE CAJA DE AGUA
PD	PARED
BZ	BUZON
DES	DESNIVEL
CLZ	CAJA DE LUZ
CTS	CANALETA SUPERIOR

*Nota.* La tabla muestra el cuadro de descripción de los puntos tomados en campo.

La tabla 5 muestra la descripción detallada de la información recopilada en el terreno, llevado a cabo en colaboración con el Técnico de Campo y de Gabinete. Ambos profesionales acordaron una codificación específica para cada detalle identificado in situ.

**Tabla 6**

*Cuadro de Coordenadas Topográficas en UTM - Datum: WGS 84.*

<b>Cuadro de coordenadas del levantamiento topográfico</b>				
<b>Nº de punto</b>	<b>Este</b>	<b>Norte</b>	<b>cota</b>	<b>descripción</b>
1	234457.627	9358032.61	894.651	E1
3	234582.495	9358034.41	893.548	BMCGEO
4	234417.679	9357985.24	895.123	MZ
5	234419.915	9357983.76	895.064	CSL
6	234427.481	9357975.9	895.106	AL
7	234428.846	9357975.13	895.104	AL
8	234428.375	9357975.43	894.394	EALI
9	234430.743	9357976.94	894.711	MZ
10	234430.304	9357977.27	894.395	CS
11	234429.738	9357977.65	894.146	ECN
12	234428.987	9357978.32	894.558	CS
13	234427.782	9357979.3	895.056	CSL
14	234424.686	9357982.49	895.187	ECA
15	234421.799	9357984.99	895.02	ECA

*Nota.* La tabla muestra el cuadro de Coordenadas Topográficas en UTM - Datum: WGS 84 de los puntos tomados en campo.

La tabla 6 muestra el cuadro de Coordenadas Topográficas en UTM - Datum: WGS 84 de los 15 primeros puntos tomados en campo teniendo en cuenta las descripciones que se realizó en coordinación de los expertos encontrado en in situ.

**Tabla 7**

*Cuadro de Coordenadas Topográficas en UTM - Datum: WGS 84.*

<b>Cuadro de coordenadas del levantamiento topográfico</b>				
<b>Nº de punto</b>	<b>Este</b>	<b>Norte</b>	<b>Cota</b>	<b>descripción</b>
16	234457.627	9358032.61	894.651	E1
17	234582.495	9358034.41	893.548	BMCGEO
18	234417.679	9357985.24	895.123	MZ
19	234419.915	9357983.76	895.064	CSL
20	234427.481	9357975.9	895.106	AL
21	234428.846	9357975.13	895.104	AL
22	234428.375	9357975.43	894.394	EALI
23	234430.743	9357976.94	894.711	MZ
24	234430.304	9357977.27	894.395	CS
25	234429.738	9357977.65	894.146	ECN
26	234428.987	9357978.32	894.558	CS
27	234427.782	9357979.3	895.056	CSL
28	234424.686	9357982.49	895.187	ECA
29	234421.799	9357984.99	895.020	ECA
30	234439.805	9357991.21	894.486	CS

*Nota.* La tabla muestra el cuadro de Coordenadas Topográficas en UTM - Datum: WGS 84.

La tabla 7 muestra la continuación del cuadro de Coordenadas Topográficas en UTM - Datum: WGS 84 de los 15 siguientes puntos tomados en campo teniendo en cuenta las descripciones que se realizó en coordinación de los expertos encontrado en in situ.

**Tabla 8**

*Cuadro de Coordenadas Topográficas en UTM - Datum: WGS 84.*

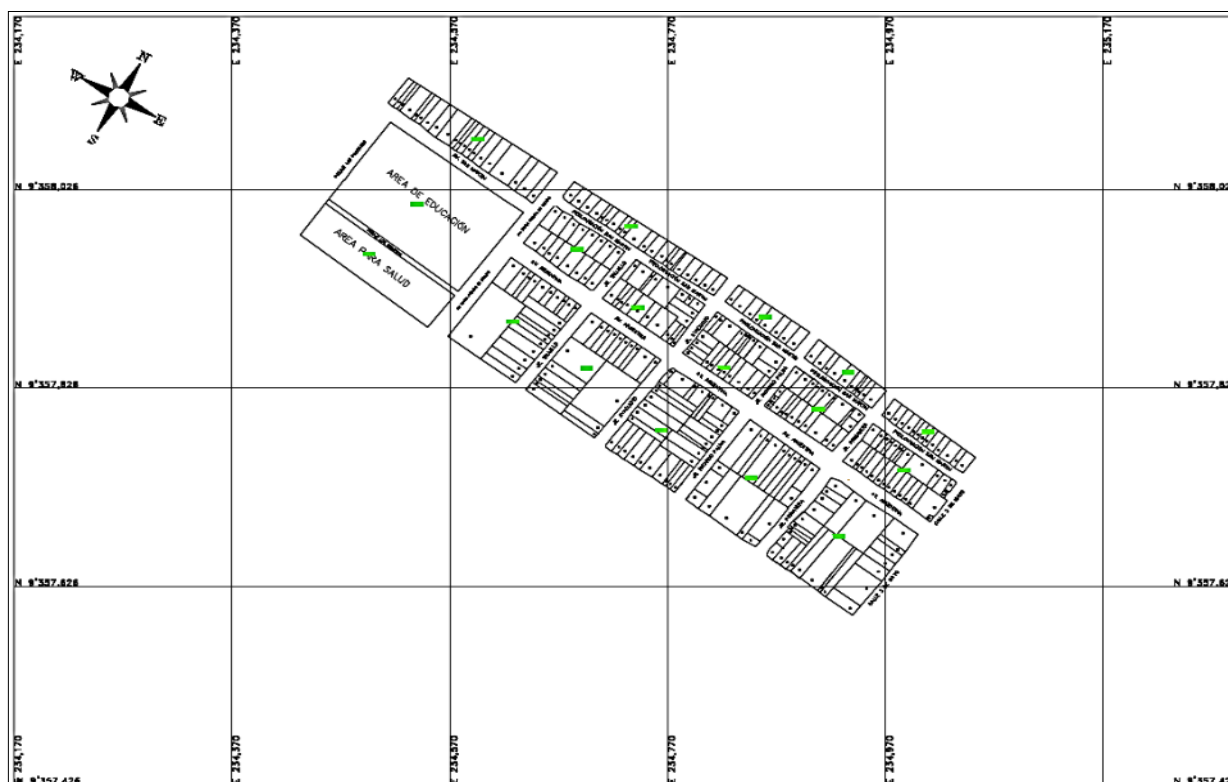
<b>Cuadro de coordenadas del levantamiento topográfico</b>				
<b>Nº de punto</b>	<b>Este</b>	<b>Norte</b>	<b>Cota</b>	<b>Descripción</b>
30	234439.805	9357991.21	894.486	CS
31	234582.495	9358034.41	893.548	CERCO
32	234417.679	9357985.24	895.123	CERCO
33	234419.915	9357983.76	895.064	CS
34	234427.481	9357975.9	895.106	ECN
35	234428.846	9357975.13	895.104	CS
36	234428.375	9357975.43	894.394	CSL
37	234430.743	9357976.94	894.711	ECA
38	234442.921	9358013.01	894.765	CSL
39	234442.055	9358013.71	894.460	CS
40	234441.668	9358014.01	894.195	ECN
41	234441.256	9358014.34	894.567	CS
42	234440.723	9358014.79	894.734	CSL
43	234469.557	9358031.42	894.574	ACCESO
44	234468.574	9358031.78	894.562	AL

*Nota. La tabla muestra el cuadro de Coordenadas Topográficas en UTM - Datum: WGS 84.*

La tabla 8 muestra la continuación del cuadro de Coordenadas Topográficas en UTM - Datum: WGS 84 de los 15 siguientes puntos tomados en campo teniendo en cuenta las descripciones que se realizó en coordinación de los expertos encontrado en in situ.

## Figura 24

*Manzaneo y distribución de lotes en el Centro Poblado de Naranjillo I Etapa en AutoCAD.*



*Nota.* El gráfico muestra el manzaneo y distribución de lotes del Centro Poblado de Naranjillo I Etapa en AutoCAD.

La figura 24 muestra la representación gráfica de los datos tomados en campo plasmados en un plano mediante el diseño del trazado de las parcelas y los lotes o también conocido como el manzaneo y distribución de lotes del Centro Poblado de Naranjillo I Etapa en AutoCAD.

Para lograr el Objetivo Específico N° 02: Se identificó las Áreas Rurales y se realizó el cambio de uso de un predio rural denominado La Naranja a predio urbano en el Centro Poblado

de Naranjillo del Distrito de Nueva Cajamarca.

El predio rural denominado La Naranja está ubicado en el Centro Poblado de Naranjillo, distrito de nueva Cajamarca, Provincia de Rioja, Región San Martín, predio inscrito en la partida electrónica N° 04017786 como predio rústico, en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, zona registral III sede Moyobamba Oficina Registral. Se realizó la verificación in situ preliminar para conocer las características topográficas y colindancias del inmueble materia de estudio. El predio matriz rústico comprende los límites y dimensiones perimetrales siguientes:

Por el Norte : con el Jr. Las Flores, y mide 117.99 ml.

Por el Sur : con la Comunidad Nativa Shampuyacu, y mide 128.25 ml

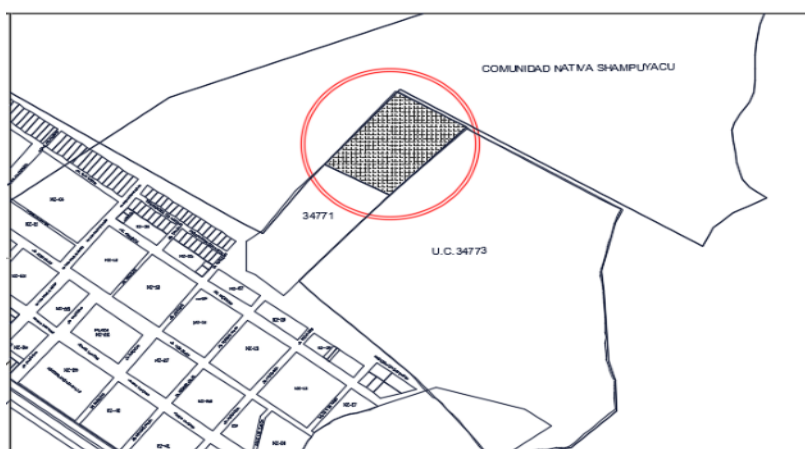
Por el este : con el Jr. Ricardo Palma, y mide 173.52 ml.

Por el oeste : con la comunidad nativa Shampuyacu, y mide 176.68 ml.

Área: 2.1700 has. Perímetro total de la poligonal descrita es: 596.43 ML.

## Figura 25

*Ubicación del Predio Rustico La Naranja del CP. Naranjillo en AutoCAD.*



*Nota.* El gráfico muestra la ubicación del predio rústico La Naranja tomado de la base gráfica.

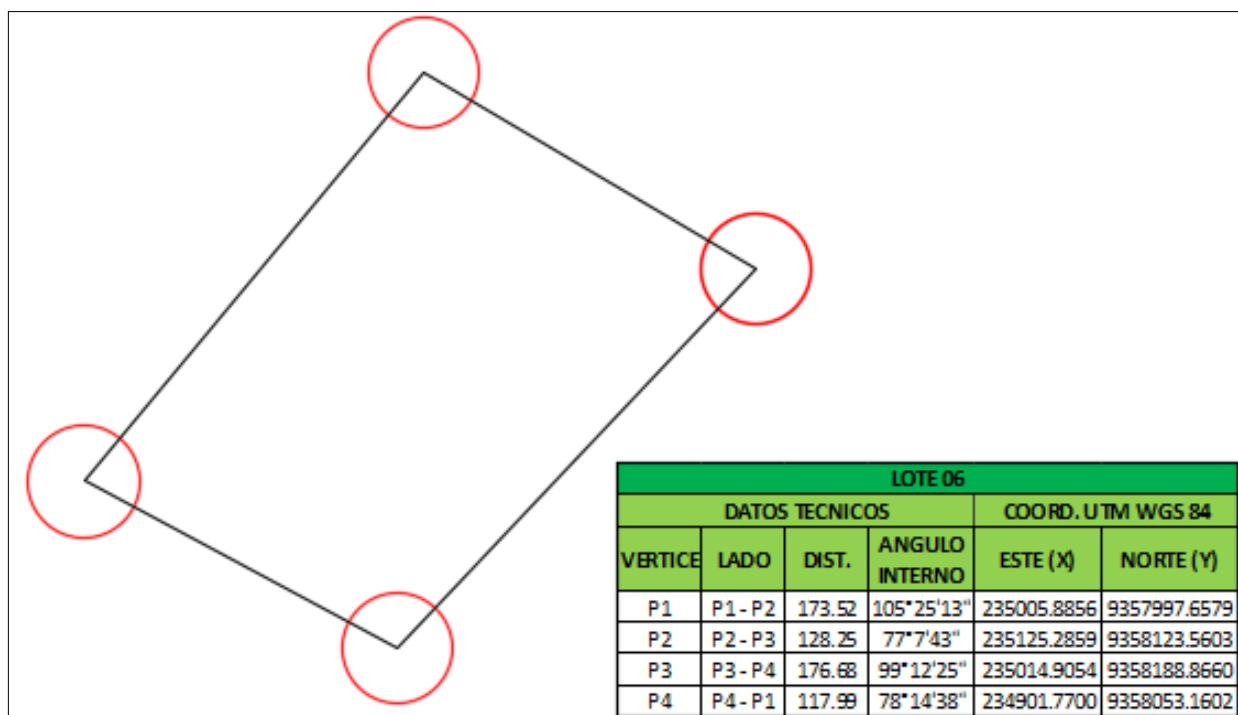
Posteriormente, se realizó el levantamiento con el mismo equipo y con apoyo de la imagen satelital se realizó la toma de datos de manera satisfactoria para ubicar y conocer las

colindancias del predio para la realización de los planos.

Se descargó los datos para luego procesar la información a través del programa AutoCAD Civil 3D 2021 y ser exportados al AutoCAD, y luego se realizar los planos de ubicación y perimétrico del predio materia de estudio para el presentar a la municipalidad distrital y la notaría para la inscripción adquisitiva de dominio y así poder tramitar el cambio de uso correspondiente del predio rústico a predio urbano.

### Figura 26

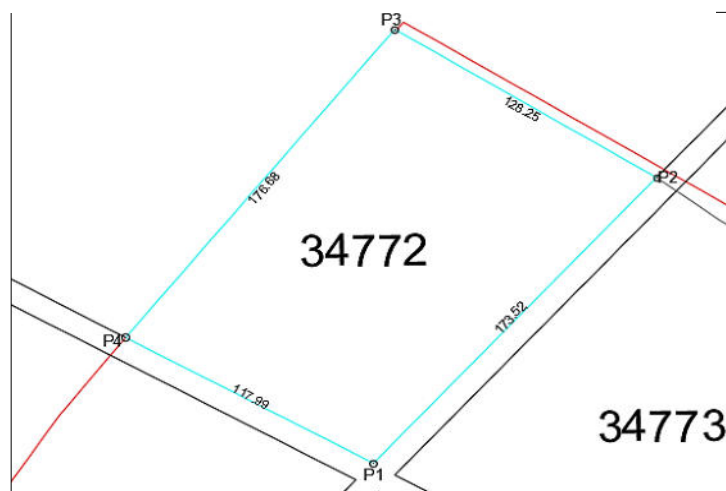
*Cuadro Técnico del Predio.*



*Nota.* El gráfico muestra el cuadro técnico del Predio Rústico con los puntos tomados en campo por el equipo.

**Figura 27**

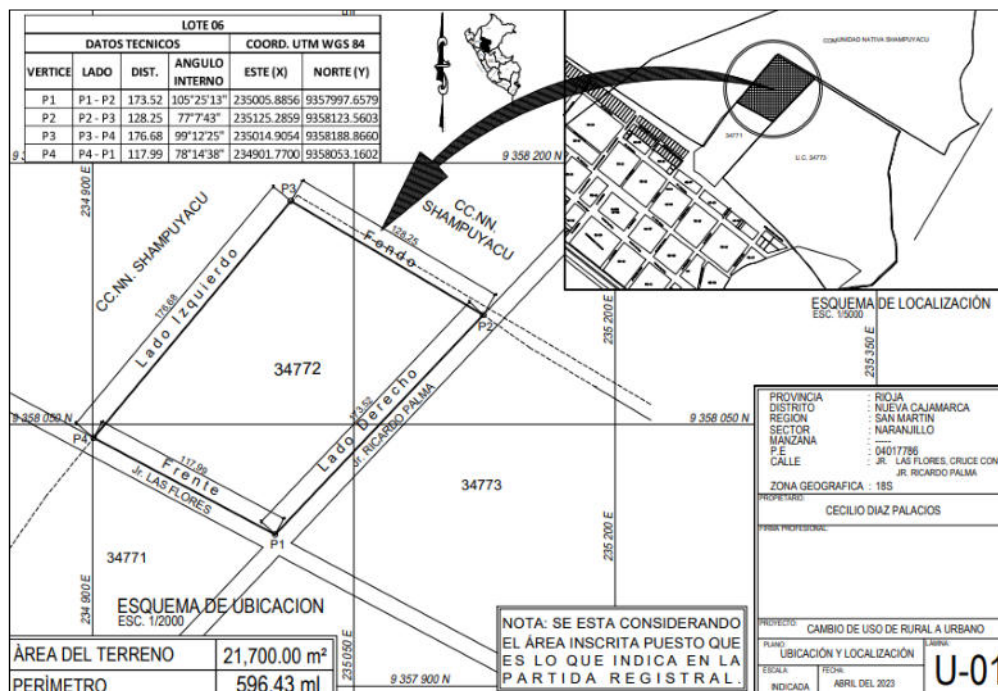
*Cálculo de medidas colindantes y proyección de calles.*



*Nota.* El gráfico muestra el cálculo de medidas colindantes y proyección de calles del Predio Rústico con los puntos tomados in situ por el equipo.

**Figura 28**

*Plano de Ubicación y localización del Predio.*

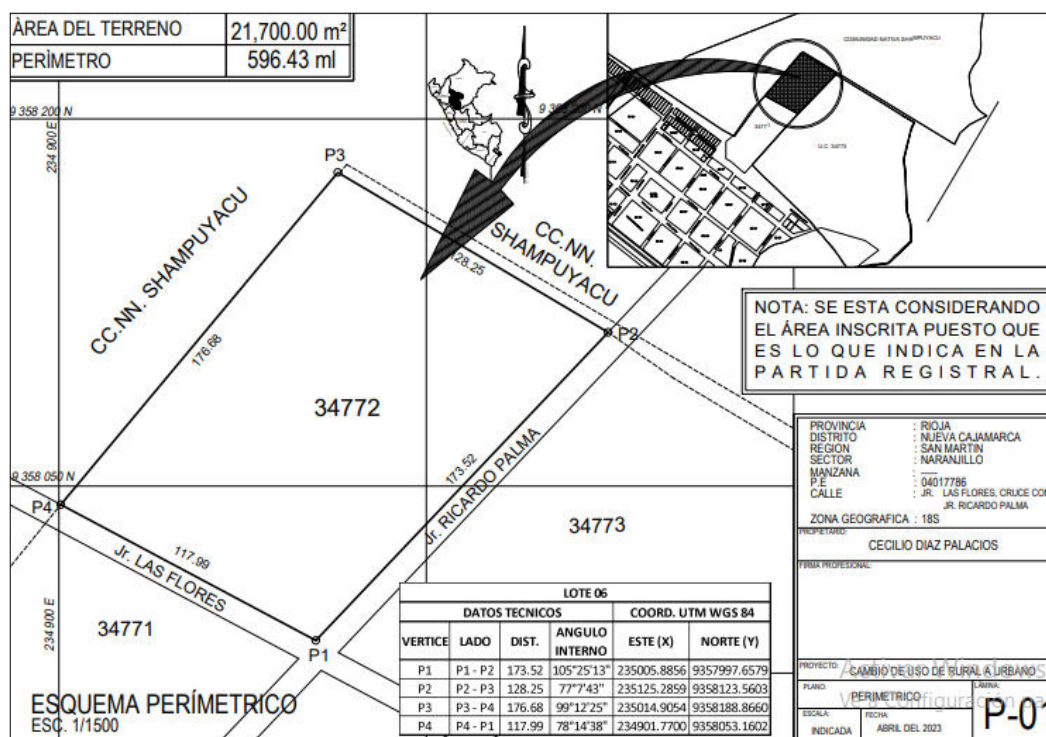


*Nota.* El gráfico muestra el plano de ubicación del predio rústico materia de estudio con sus respectivas grilla y curado técnico.



**Figura 29**

*Plano Perimétrico del Predio.*



*Nota.* El gráfico muestra el plano perimétrico del predio rustico materia de estudio con sus respectivas grilla y curado técnico.

Para el resultado al Objetivo Específico N° 03: Se determinó la incidencia del uso de herramientas tecnológicas en la actualización del catastro para la optimización de la gestión Municipal del Centro Poblado de Naranjillo del Distrito de Nueva Cajamarca.

Las herramientas utilizadas en este proyecto incluyeron el empleo de Excel para extraer información a partir de grandes conjuntos de datos numéricos y organizar los datos de puntos tomados por el equipo en campo, en archivo CSV, ya que es crucial para una importación correcta (orden de coordenadas y tipo de delimitador).

Se procesó la data topográfica que se registró en la memoria de la estación total de los puntos tomados en el área de estudio, al software Excel, para luego realizar la importación al programa AutoCAD Civil 3D 2021.

Además, se utilizaron CIVIL3D y AutoCAD para realizar modelado y diseño, el alineamiento o trazado de las manzanas y de los predios en el área donde se realizó el levantamiento topográfico.

Asimismo, se empleó Google Earth para visualizar, analizar y adquirir imágenes satelitales de la zona sujeta a intervención.

### **Figura 30**

*Google Earth*



*Nota.* El gráfico representa el uso del Google Earth para la visualización y el análisis de las áreas a intervenir.

Las herramientas tecnológicas son softwares que posibilitan diversas funciones y tareas, facilitando la realización eficiente de procesos, proceso de análisis de datos y la administración de la información de manera sistemática, que fueron empleados de manera conjunta para poner en marcha la actualización del Catastro en el Centro Poblado De Naranjillo.

## Análisis Costos – Beneficio

**Tabla 9**

*Análisis Costo – Beneficio*

COSTOS	BENEFICIO
<p>Trabajo en Campo, Trabajo en Gabinete (S/ 23,000.00)</p>	<p>Información catastral con base gráfica actualizada del Centro Poblado de Naranjillo.            Mayor supervisión de la Zona actualizada.            Cambio de uso de un predio rural a predio urbana.            Actualización y mayor precisión al momento de cotejar los predios.            Reconocimiento de las propiedades municipales del Centro Poblado de Naranjillo.            Factibilidad a las necesidades primordiales de los lotes donde se realizó el cambio de uso.            Adecuado crecimiento urbano de manera ordenada.</p>

*Nota.* La tabla representa el Análisis Costo – Beneficio del presente trabajo de investigación.

### **Aportes más Destacables a la Empresa**

Dentro de las aportaciones más destacables hacia la institución (Municipalidad del Centro Poblado de Naranjillo), se encuentran las siguientes:

- Se generó un plano catastral actualizado para la Etapa I del Centro Poblado, mediante el uso de levantamiento catastral utilizando una estación total **TOPCON ES-105**. Posterior al procedimiento de recolección de datos, se realizó el diseño, corrección y verificación de lotes y calles.
- Los poseionarios de la I Etapa del Centro Poblado de Naranjillo ahora disponen de una base catastral actualizada descartando la necesidad de contratar especialistas externos para realización de un mapa de ubicación georreferenciado con mediciones de terreno. Este proceso se considera esencial para diversos trámites, como la obtención de Constancias de posesión, certificados de alineamiento y autorización para la ocupación de la vía pública con material de construcción, entre otros. Esta disponibilidad les permite gestionar estos trámites directamente en la oficina de Catastro.
- La generación del cambio de uso del predio rural denominado La Naranja a predio urbano permitirá a la municipalidad intervenir en dicha área ya que las entidades municipales solo intervienen en áreas saneadas(urbanas), la Municipalidad de Naranjillo podrá brindar trámites documentarios referidos a Constancias de Posesión, Certificado de Alineamiento, Delineamiento o Replanteo de Lotes Urbanos además la revisión de expedientes técnicos para la emisión de licencias de construcción y conformidad de obra, etc. Esta generación de cambio de uso permitirá al propietario del predio matriz, realizar la subdivisión o independización de los predios, para que los poseionarios que radican dentro de dicha área tengan acceso a un título de propiedad que les permita tener beneficios de un techo propio

como un préstamo o hipoteca y contar con los accesos a servicios básicos.

- Con la implementación de las herramientas tecnológicas se ha logrado desarrollar con éxito un plan catastral que sirve como modelo para los otros Sectores dentro del Centro Poblado de Naranjillo. Esto permitirá un mayor control del crecimiento urbano planificado en las áreas intervenidas. Asimismo, para futuros Organismos gubernamentales que lleven a cabo estas renovaciones, lo cual simplificará una organización adecuada.

## Conclusiones

En este proyecto se determinó que la actualización del catastro funciona como un mecanismo elemental para el desarrollo de la Gestión Municipal en el Centro Poblado de Naranjillo del Distrito de Nueva Cajamarca. Rivadeneira (2018) consideró la relevancia de contar con un registro catastral vigente es esencial, ya que ello permitirá identificar la cantidad de viviendas presentes y conocer el presupuesto derivado de los pagos realizados por los inmuebles urbanos. Además, se adquirirá información sobre la recaudación de tributos inmobiliarios, un aspecto crucial para mejorar las condiciones y fomentar el desarrollo del área geográfica. Por ende, se determinó que la actualización catastral brinda datos precisos acerca de la disposición de manzanas, lotes y calles. Este proceso permitirá al profesional técnico a cargo del área de catastro verificar de manera eficaz las propiedades, cotejándolas correctamente con la documentación presentada ante cualquier solicitud realizada por los administrados.

En el presente proyecto, se diseñó el trazado de los lotes del Centro Poblado de Naranjillo I Etapa, en el distrito de Nueva Cajamarca. Llatas (2023) determinó la distribución de los terrenos en las manzanas de la Etapa II del Sector Ampliación Sinaí, ubicado en el distrito de Elías Soplín Vargas durante el año 2023. En lo que respecta al diseño de las manzanas, lotes y calles, durante la recopilación de datos en el terreno con GPS diferencial, se llevó a cabo la asignación de códigos a la información de acuerdo con la situación percibida. Se asignaron códigos específicos a avenidas, pasajes, jirones y límites de terrenos en la zona. En consecuencia, se concluyó que el trazado de lotes mediante el reconocimiento cartográfico es de vital importancia. Este proceso actualizó la base gráfica del Centro Poblado de Naranjillo, registrando las modificaciones realizadas. Además, esta información permitirá proyectar el desarrollo de las calles para una planificación territorial acorde al desarrollo del Centro Poblado de Naranjillo.

En el presente proyecto, se identificó las Zonas Rurales para el cambio de uso (Urbanas), con las que cuenta el Centro Poblado de Naranjillo del Distrito de Nueva Cajamarca. Martínez (2023) consideró que la actualización del registro predial tiene como objetivo evaluar tanto los aspectos tanto físicos como legales del registro catastral, eliminando las modificaciones resultantes de cambios físicos, alteraciones en el uso o productividad, ejecución de obras públicas y ajustes a las condiciones del mercado inmobiliario local. Por lo tanto, se concluye que al identificar las zonas rurales para el cambio de uso correspondiente a zona urbana permite al propietario del predio matriz, realizar la subdivisión o independización de los predios para generación de nuevos planos y proporcionados a la Municipalidad para la visación correspondiente. Estos planos son fundamentales en el procedimiento de modernización de la base gráfica registral, dado que contienen zonas asignadas para distintos propósitos., en las cuales la entidad municipal puede intervenir en los trámites documentarios referidos a Constancias de Posesión, Certificado de Alineamiento, Delineamiento o Replanteo de Lotes Urbanos además la revisión de expedientes técnicos para la emisión de licencias de construcción y conformidad de obra, Autorizaciones para la ocupación de la vía pública con materiales para la realización de edificaciones, etc. Esta generación de cambio de uso permitirá que los posesionarios que radican dentro de dicha área tengan acceso a un título de propiedad que les permita tener beneficios de un techo propio como un préstamo o hipoteca y contar con las facilidades a servicios esenciales.

En la actualización del catastro urbano en el Centro Poblado de Naranjillo, en el distrito de Nueva Cajamarca, se emplearon herramientas tecnológicas y softwares que posibilitaron el procesamiento de información tanto en el terreno como en el escritorio. Estas herramientas incluyen Excel como base de información, sistemas de planificación, y AutoCAD y Civil 3D

para el procesamiento de información que permitió la planificación en todos los sistemas cartográficos durante el levantamiento catastral en el área de intervención. Se concluye que cada una de estas herramientas tecnológicas incidió eficientemente agilizando el trabajo en gabinete, permitiendo culminar en el breve período de tiempo disponible.



## Recomendaciones

Se recomienda que, al llevar a cabo el levantamiento catastral con estación total TOPCON ES-105 para la actualización del catastro, se considere la incorporación de puntos geodésicos y del sistema de procesamiento de datos geográficos como puntos de referencia estables, evitando la alteración de la información. Se debe establecer un punto base fijo de referencia desde el cual se origine toda la información a realizar. Además, se recomienda contar con certificado de calibración del equipo topográfico y realizarlo cada seis meses para evitar incongruencias con al momento de procesar los datos. Finalmente contar con profesionales con capacidades eficientes y con experiencia en trabajos topográficos tanto en entornos urbanos como rurales, específicamente dentro del ámbito de análisis correspondiente.

Se sugiere que, al diseñar el trazado de los lotes, es crucial tener en cuenta que los equipos topográficos utilizados en el levantamiento deben estar debidamente calibrados. Esto asegurará la prevención de desviaciones e imprecisiones que podrían surgir durante el procesamiento de la información. Dado que estas desviaciones podrían impactar la exactitud en varias fases del proyecto, toma de datos en campo, el alineamiento de predios, entre otros, es esencial contar con certificado de calibración donde especifique que el equipo completo esté actualizado y sea preciso para lograr resultados positivos en la realización de las labores.

Se sugiere que, para la identificación de las Zonas Rurales para el cambio de uso (Urbanas), con las que cuenta el Centro Poblado de Naranjillo del Distrito de Nueva, se debe tener en cuenta seguir los principios fundamentales de desarrollo y tener en cuenta la Ley N.º 31313 que busca implantar una estrategia planificada y equitativa para el crecimiento de las áreas urbanas, respetando las normativas reglamentarias que constituyen contribuciones destinadas a usos estatales y deben ser consideradas para un crecimiento planificado de la población donde

detalla que el área en intervención si supera la hectárea se debe considerar el 13 % de área libre, también para el cambio de uso de suelo se tiene que gestionar con la Municipalidad Provincial y también se sugiere al propietario de contar con un título rural para llevar a cabo dicho procedimiento ya que es requisito primordial.

Se recomienda que, al emplear herramientas tecnológicas, estos sean de propiedad propia y que se cuente con máquinas eficientes al momento de realizar el procesamiento de la información para el soporte de dichos softwares y así evitar inconvenientes o contratiempos al momento de ejecutar las tareas y se sugiere también contar con profesionales que posean un verdadero dominio y conocimiento del tema de estudio, así como de la información que se pretende analizar. Esto se efectúa con el propósito de prevenir posibles inexactitudes en el sistema de planificación del proyecto, como la falta de procesamiento.

## Referencias

- Arestegui. (2018). Mención: Gestión Ambiental y Desarrollo Sostenible Autor: DARCY EUDOMILIA ARESTEGUI DE KOHAMA.
- Castillo Montalvo, L. A. (2021). Desarrollo urbano-rural, catastro, prevención de riesgos, hidráulica y geotecnia. 1–136.
- Ccopa y Tume. (2019). Universidad Nacional de San Antonio de Abad del Cusco facultad de Derecho y Ciencias Sociales escuela profesional de derecho implementación del catastro registral para la transferencia de la propiedad dentro del sistema jurídico nacional tesis presentada por: bach. Ccopa Mamani Christians Dayany.
- Cruz e Illatopa. (2018). Universidad Nacional Hermilio Valdizán Facultad de Ingeniería Civil y Arquitectura Escuela Académico Profesional de Arquitectura.
- Guimet Pereña, Jordi. (2003). Descripción y teoría general del catastro. Universidad Politécnica de Catalunya. UPC Ediciones.
- Llatas Campos, L. (2023). Trabajo de suficiencia profesional para optar el título profesional de ingeniero civil. <https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#2.01.04>
- Lucio Villacreses Magdalena de Lourdes. (2020). La actualización catastral como herramienta fundamental para la optimización de los recursos tributarios. Caso GAD municipal de Jipijapa. [http://biblioteca.uteg.edu.ec:8080/bitstream/handle/123456789/1311/La%20actualizaci%  
%20catastral%20como%20herramienta%20fundamental%20para%20la%20optimizaci%  
%20de%20los%20recursos%20tributarios.%20Caso%20GAD%20municipal%20de%20Jipijapa.p  
df?sequence=1&isAllowed=y](http://biblioteca.uteg.edu.ec:8080/bitstream/handle/123456789/1311/La%20actualizaci%c3%b3n%20catastral%20como%20herramienta%20fundamental%20para%20la%20optimizaci%c3%b3n%20de%20los%20recursos%20tributarios.%20Caso%20GAD%20municipal%20de%20Jipijapa.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Manual de Organización y Funciones. (2018). Manual de Organización y Funciones (MOF) Municipalidad del Centro Poblado de Naranjillo. El Manual de Organización y Funciones-MOF, Instrumentos Normativo de Gestión Institucional que describe la Estructura Organizacional y detalla con claridad las funciones específicas, las líneas de Autoridad y Responsabilidad.
- Martínez Pineda, Y. R. (2023). Catastro como instrumento en la planeación territorial: caso de estudio:

Bogotá d.c. y Cartagena de Indias d. t. y c. 1–86.

Moncada Araque, L. V., Garcés Jaramillo, J. D., & Jiménez Sánchez, M. (2022). Análisis técnico en los procesos de actualización catastral y estrategias de control tributario en el impuesto predial del Municipio de Andes.

Puyal Sanz, P. (2018). El catastro como instrumento de lucha contra el fraude inmobiliario: el valor de referencia de mercado.

Soto Álvarez, L. U. O. (2020). Análisis espacial aplicado a la actualización catastral en la Región XV, en Celaya, Guanajuato.

Zaldívar y Duffóo. (2021). Dos Siglos Sin Ti: La falta de un verdadero catastro en el Perú y sus consecuencias. <https://dle.rae.es/catastro>.

## Anexos

### Anexo 01. Certificado de Calibración

  
**MT SERVIS**  
VENTAS Y SERVICIOS GENERALES E.I.R.L.

**CERTIFICADO DE CALIBRACION**

**OTORGADO A:** N°000167

**ELIMELEX FERNANDEZ NARVAIS**

**DATOS DEL EQUIPO:**

EQUIPO	MARCA	MODELO	SERIE
ESTACION TOTAL	TOPCON	ES-105	GZ7347

MT SERVIS EIRL. certifica que el equipo de topografía descrito ha sido revisado y calibrado en todos los puntos en nuestro laboratorio y se encuentra en perfecto estado de funcionamiento de acuerdo con los estándares internacionales establecidos (DIN18723).

**EQUIPO PATRON UTILIZADO:** COLIMADOR GF550 120711

**RESULTADOS:**

Valor de Patrón	Valor Obtenido	Precisión	Error
360° 00' 00"	360° 00' 00"	± 05"	00"
180° 00' 00"	180° 00' 00"		00"

**MEDICION CON PRISMA:**

Puntos de Control	Distancia Obtenida	Precisión	Variación
8.465 m.	8.466 m.	2 mm + 2 ppm	0.000 m.
18.880 m.	18.881 m.		0.000 m.

**MEDICION SIN PRISMA:**

Puntos de Control	Distancia Obtenida	Precisión	Variación
11.370 m.	11.369 m.	2 mm + 2 ppm	0.001 m.
22.560 m.	22.560 m.		0.000 m.

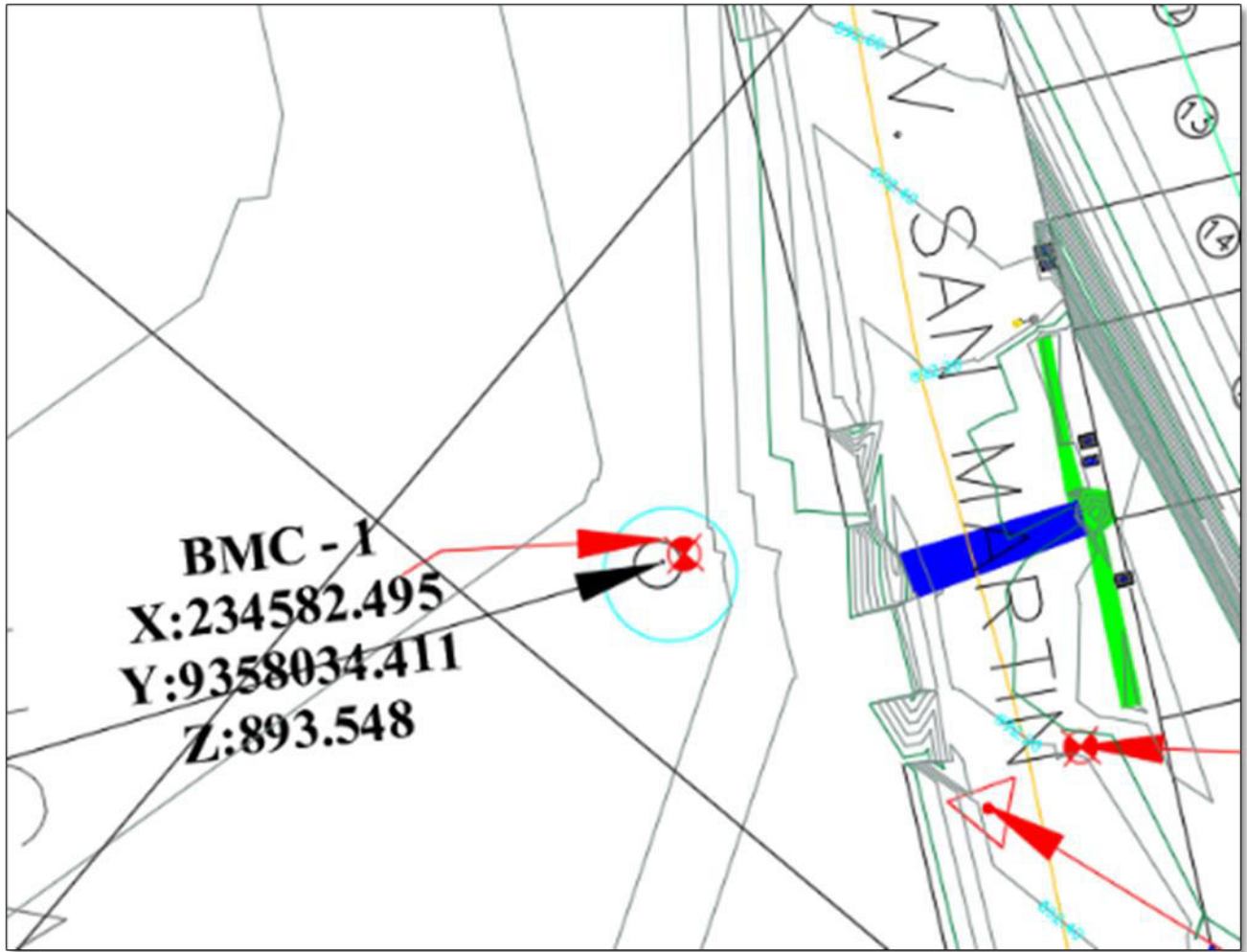
**CALIBRACION**  **MANTENIMIENTO**  **REPARACION**

<b>Certificado por:</b> Tec. Gian Pierre Moran M.	<b>MT SERVIS EIRL</b>  servicio técnico Dpto. de Servicio Técnico	<b>Calibrado:</b> 11 - ABR - 2023 <b>Próxima calibración:</b> 11 - OCT - 2023
---	---	--

 +51 990091706 - +51 944649653  
 Jr. Mariscal Luzuriaga 373  
Oficina 404. Jesús María

*Nota.* El gráfico representa el Certificado de Calibración del equipo de trabajo con que se realizó el levantamiento topográfico.

**Anexo 02. Punto Geodésico N° 01**



*Nota.* El gráfico representa la ubicación con coordenadas del Punto Geodésico N° 01.

**Anexo 03. Cinta Métrica (Wincha)**



**Nota:** *El gráfico representa los instrumentos existentes en la entidad Municipal-Área de Catastro.*



Anexo 04. Descripción del Punto Geodésico N° 02

 <b>CONSULTORA INMOBILIARIA V&amp;R SAC</b> <b>DESCRIPCIÓN MONOGRÁFICA</b>				
<b>NOMBRE:</b>	<b>CÓDIGO:</b>	<b>LOCALIDAD:</b>	<b>ESTABLECIDA POR:</b>	
SNM08228	SNM08228	Nueva Cajamarca	ODEBRAM'S CONSTRUCTORES Y CONSULTORES S.A.C.	
<b>UBICACIÓN:</b> El punto geodésico se encuentra en el distrito de Nueva Cajamarca, en la provincia RIOJA, del departamento de San Martín.			<b>CARACTERÍSTICAS DE LA MARCA:</b> PLACA DE BRONCE 7 CM DE DIÁMETRO	
<b>LATITUD (S) WGS-84</b> 0 5° 48' 25.53688" S	<b>LONGITUD (W) WGS-84</b> 77° 23' 38.41467" O	<b>NORTE (N) WGS-84</b> 9357559.015 m	<b>ESTE (E) WGS-84</b> 234889.199 m	
<b>ALTURA ELIPSOIDAL</b> 901.370 m	<b>ELEVACIÓN (EGM2008_Peru)</b> 886.957 m		<b>ZONA UTM</b> 18 L	<b>ORDEN</b> "C"
<b>CROQUIS:</b> 			<b>IMAGEN DE RASTREO DE ANTENA</b> 	
				
<b>DESCRIPCIÓN</b> El punto <b>SNM08228</b> , ubicado en el distrito de NUEVA CAJAMARCA, provincia de RIOJA.				
<b>DESCRITA POR:</b>  Valentín Chanta. P	<b>REVISADO POR:</b>  ALEXANDER QUISPE C. GEODISTA	<b>JEFE PROYECTO:</b>	<b>FECHA:</b> Abril 2023	

Nota. El gráfico representa la Descripción Monográfica del Punto Geodésico N° 02.



**Anexo 05. Punto fijos o BM**



*Nota.* El gráfico representa la ubicación de hitos o BMS.

## Anexo 06. Punto Geodésico N° 01



*Nota.* El gráfico representa el levantamiento con equipo GPS diferencial del Punto Geodésico N° 01.



## Anexo 07. Nivelación del equipo Topográfico



*Nota.* El gráfico representa la Nivelación del equipo Topográfico previo a la toma de datos.

## Anexo 08. Nivelación del equipo Topográfico



*Nota.* El gráfico representa la Nivelación del equipo Topográfico previo a la toma de datos.



**Anexo 09. Procesando Nombre del proyecto**



*Nota.* El gráfico representa la Nivelación del equipo Topográfico previo a la toma de datos.

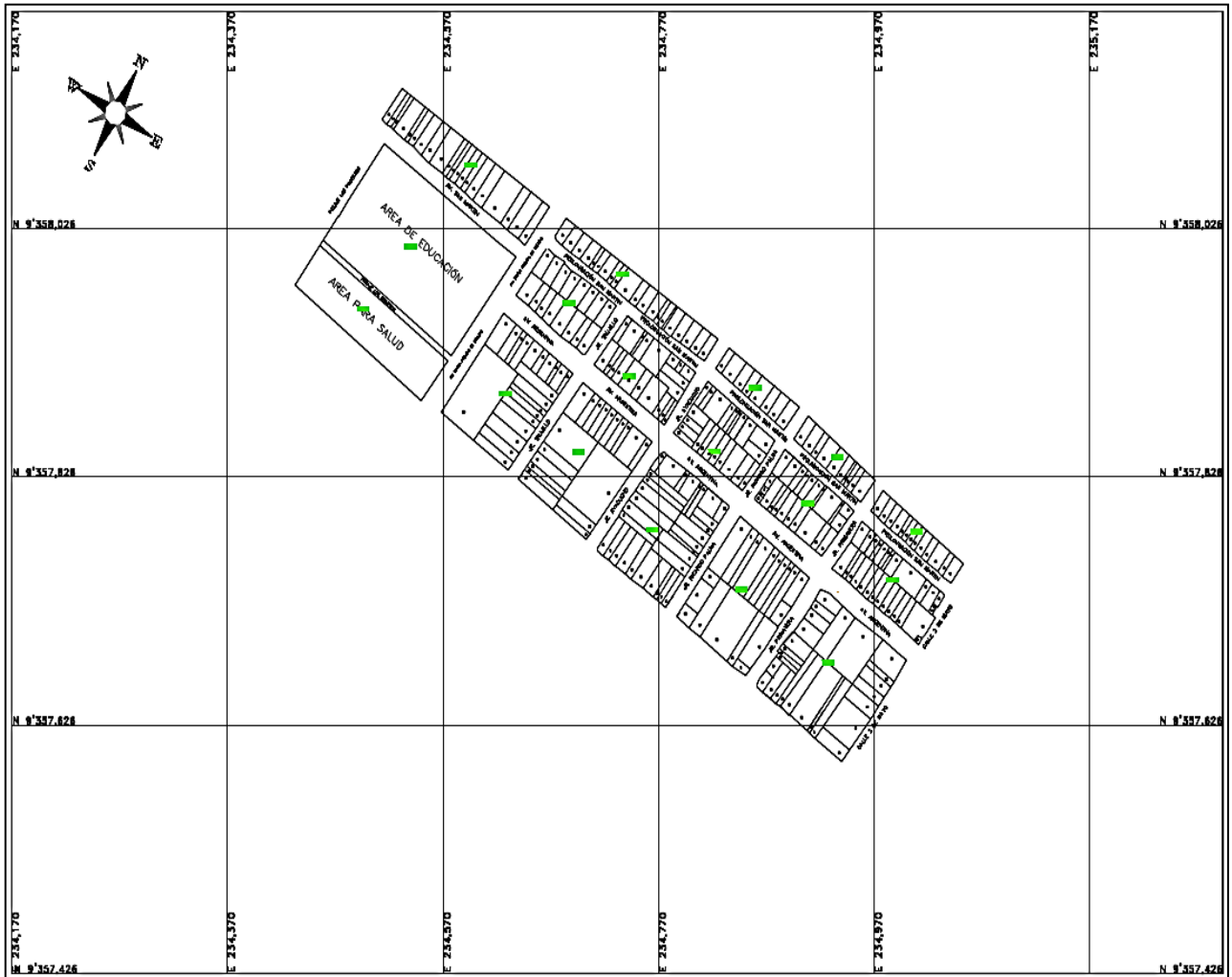
## Anexo 10. Toma de puntos



*Nota.* El gráfico representa la toma de datos en campo

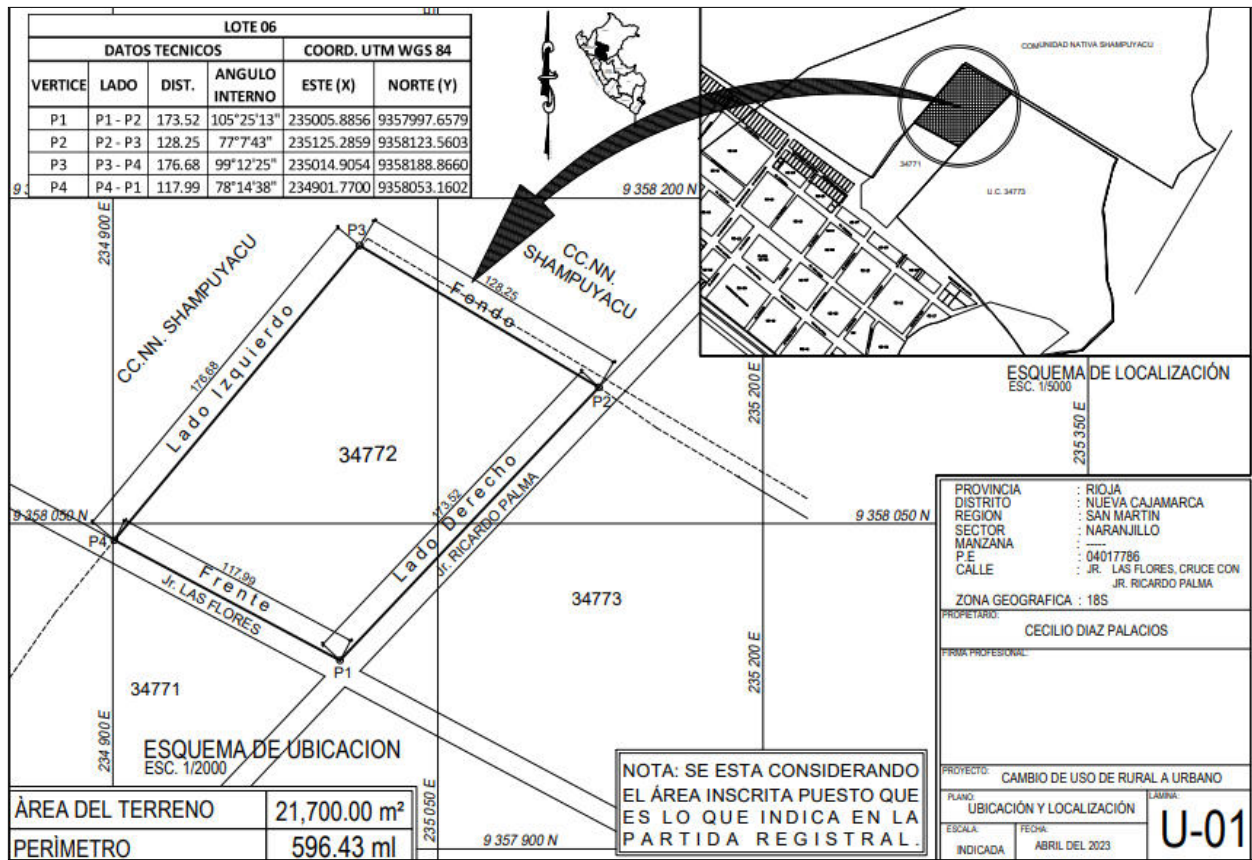


## Anexo 11. Manzaneo y trazado de predios en la I etapa



*Nota.* El gráfico muestra el manzaneo y distribución de lotes del Centro Poblado de Naranjillo I Etapa en AutoCAD.

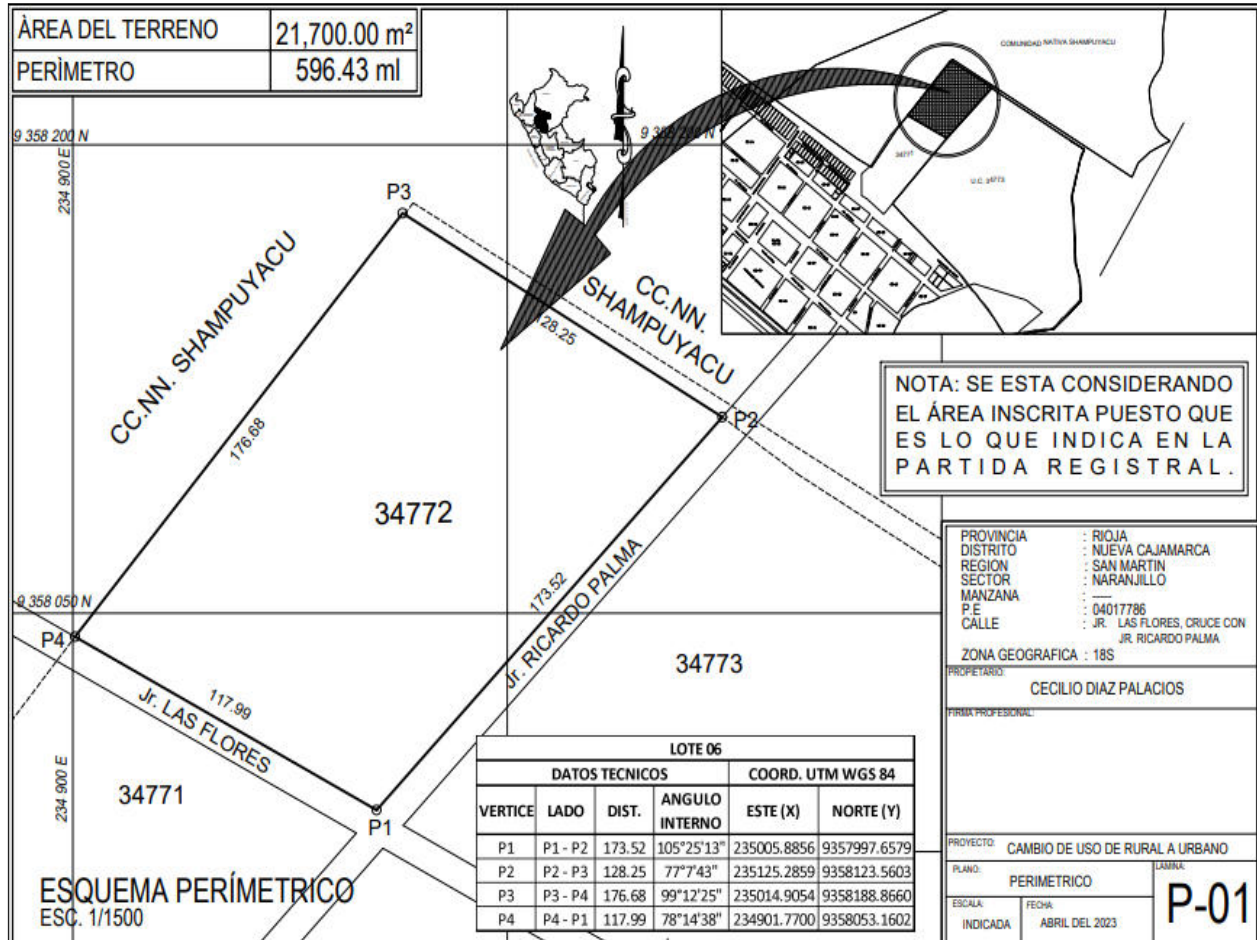
## Anexo 12. Plano de Ubicación y Localización del Predio Rural La Naranja



*Nota.* El gráfico muestra el Plano de Ubicación y Localización del Predio Rural La Naranja.



### Anexo 13. Plano Perimétrico del Predio Rural La Naranja



Nota. El gráfico muestra el Plano de Ubicación y Localización del Predio Rural La Naranja

**P-01**

## Anexo 14. Autorización para Ocupar la Vía Pública con Material de Construcción.



**MUNICIPALIDAD CENTRO POBLADO DE NARANJILLO**  
DISTRITO DE NUEVA CAJAMARCA, PROVINCIA DE RIOJA, REGION SAN MARTIN  
"EL DESARROLLO DE UN PUEBLO DEPENDE DE TI"

**AUTORIZACIÓN N°001-2023-AC/MCPN**

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DEL CENTRO POBLADO DE NARANJILLO, al final suscribe;**

En merito a la solicitud presentada con Registro de Mesa de partes N.º 0297, DEL 12/05/2023; donde, solicitan **Autorización para Ocupar la Vía Pública con Material de Construcción**, al respecto;

**AUTORIZA:**

Al Sr. **Janner Morales Delgado**, identificado con **DNI N.º 42402413**; quien, solicita **Autorización para ocupar la Vía Pública con Material de Construcción**, luego de haber revisado la solicitud del interesado y según carta N.º 053-2023-AC/JLPN/MCPN, de fecha 23/05/2023, presentado por el personal de apoyo en el área de catastro, de la municipalidad del centro Poblado de Naranjillo; el cual da conformidad a la emisión del presente documento solicitado; por el periodo de (07) días calendarios, siendo ocupado a partir del día 23/05/2023 hasta el 30/05/2023, ubicado en el:

- **Dirección** : Av. Micaela Bastidas.
- **Sector** : Centro Poblado Naranjillo.
- **Distrito** : Nueva Cajamarca.
- **Provincia** : Rioja.
- **Departamento** : San Martín.

*Debiendo el propietario resolver el trámite de licencia de edificación por ampliación, y los deterioros que pudiera ocasionar el uso de la vía pública, se compromete a regularizar su documentación correspondiente, asimismo se compromete a eliminar el desmonte en forma inmediata, se compromete a subsanar daños causados por la obra y repararlo a su estado inicial, tras el incumplimiento el propietario se ha acreedor de una multa de acuerdo a la tasa de esta municipalidad.*

**POR LO TANTO:**  
Se expide la presente al interesado, para fines que estime conveniente.

Naranjillo, 23 de mayo del 2023

Atentamente



MUNICIPALIDAD CENTRO POBLADO DE NARANJILLO  
*Henry Díaz Rodríguez*  
Sr. HENRY DIAZ RODRIGUEZ  
DNI 4188771  
ALCALDE

Av. Micaela Bastidas con Jr. Cajamarca N° 198, Naranjillo, Nueva Cajamarca, Rioja- San Martín  
Email: [muni\\_naranjillo@hotmail.com](mailto:muni_naranjillo@hotmail.com)



*Nota.* El gráfico representa la autorización que se emite para Ocupar la Vía Pública con Material de Construcción en la Municipalidad de Naranjillo.

## Anexo 15. Certificado de Alineamiento



**MUNICIPALIDAD CENTRO POBLADO DE NARANJILLO**  
DISTRITO DE NUEVA CAJAMARCA, PROVINCIA DE RIOJA, REGIÓN SAN MARTÍN  
"EL DESARROLLO DE UN PUEBLO DEPENDE DE TI"

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

**CERTIFICADO DE ALINEAMIENTO N° 09-2023-AC/MCPN**

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DEL CENTRO POBLADO DE NARANJILLO,  
DISTRITO NUEVA CAJAMARCA, PROVINCIA RIOJA, DEPARTAMENTO SAN  
MARTIN, QUE SUSCRIBE**

**HACE CONSTAR:**

Que, a solicitud presentada en mesa de partes con Registro N.º 545 de fecha 24/08/2023, por el **SR.(A): WINER BAUTISTA SEMPTEGUI** con **DNI 73642660**, se ha realizado el Alineamiento de fachadas de un Lote de terreno dentro del casco urbano, establecido como **Lote N°03** de la **Mz-21** de acuerdo al plano catastral, ubicado frente a la **Av. José Olaya**, en el Centro Poblado de Naranjillo, Distrito de Nueva Cajamarca, Provincia de Rioja, Departamento de San Martín, según **INFORME N.º 123-2023-AC/JLPN/MCPN.**, de fecha 17/11/2023, presentado por el inspector de campo, según verificación en IN SITU se ha determinado el Alineamiento de Fachada según las siguientes especificaciones técnicas establecidas en el plano catastral.

Para la **Av. José Olaya**, presenta un **ancho de vía de 18.00 ml**, por lo consiguiente se determina el **Alineamiento de fachada con 9.00 ml** desde el eje de vía hasta el límite de fachada y/o otra opción tomando referencia del alineamiento de postes de luz eléctrica se constata que el límite de edificación es a 2.00 ml.

**NOTA** POR RESOLUCION MUNICIPAL N° 050-02-A  
DEL CONSEJO PROVINCIAL DE RIOJA CON FECHA 30-06-92

Fijar los puntos de alineamiento de postes eléctricos verificando las especificaciones descritas en este documento.

Se expide la presente al interesado, para fines que estime conveniente.

Centro Poblado Naranjillo, 28 de noviembre de 2023.

Atentamente:



MUNICIPALIDAD CENTRO POBLADO  
NARANJILLO  
*[Signature]*  
Sr. HENRY DIAZ RODRIGUEZ  
DNI: 41469721  
ALCALDE

*Av. Micaela Bastidas con Jr. Cajamarca N° 198, Naranjillo, Nueva Cajamarca, Rioja- San Martín*  
Email: [muni\\_naranjillo@hotmail.com](mailto:muni_naranjillo@hotmail.com)



Not

a. El gráfico representa el Certificado de Alineamiento emitido por la entidad Municipal del Centro Poblado de Naranjillo.



## Anexo 16. Certificado de Delineamiento



**MUNICIPALIDAD CENTRO POBLADO DE NARANJILLO**  
DISTRITO DE NUEVA CAJAMARCA, PROVINCIA DE RIOJA, REGIÓN SAN MARTÍN  
"EL DESARROLLO DE UN PUEBLO DEPENDE DE TI"

**CONSTANCIA DE DELINEAMIENTO DE LOTE N° 01-2023**

**EL JEFE DE LA DIVISIÓN DE CATASTRO, MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVA CAJAMARCA, QUE AL FINAL SUSCRIBE;**

**HACE CONSTAR:**

Que, a solicitud presentada en mesa de partes con Registro N° 12, de fecha 16/01/2023, por el **SEÑOR: SEGUNDO MONSALVE FERNANDEZ** identificado con **DNI. 33652559**, se ha realizado el Delineamiento de Lote de terreno urbano, ubicado frente en la **Av. José Olaya Lote 07, Mz. 19** del Centro Poblado Naranjillo, Distrito de Nueva Cajamarca, Provincia de Rioja, Región San Martín, según **CARTA N.º 001 -2023-AC/JLPN/MCPN.**, de fecha 18/01/2023, presentado por el inspector de campo, según verificación en IN SITU se ha determinado cuyos linderos y medidas perimétricas son las siguientes

**Lote 07, Mz. 19**

<b>POR EL FRENTE</b>	: Colinda con la Av. José Olaya, con <b>15.00 ml.</b>
<b>POR EL COSTADO DERECHO</b>	: Colinda con el lote N.º 06 con <b>30.00 ml.</b>
<b>POR EL COSTADO IZQUIERDO</b>	: Colinda con el Jr. Chiclayo, con <b>30.00 ml.</b>
<b>POR EL FONDO</b>	: Colinda con el lote 08 , con <b>15.00 ml.</b>

**ÁREA** : 450. 00 M2.  
**PERÍMETRO** : 90. 00 ML.

**NOTA:**

De acuerdo a la verificación en campo se fijaron los puntos exactos de acuerdo al plano catastral y la documentación presentada.

Se expide la presente al interesado, para fines que estime conveniente.

Naranjillo, 18 de enero del 2023.



MUNICIPALIDAD CENTRO POBLADO DE NARANJILLO  
ALCALDIA  
NARANJILLO


*[Firma]*  
SE. [Nombre] TORQUEZ  
DNI. 47189721  
ALCALDE



Av. Micaela Bastidas con Jr. Cajamarca N° 198, Naranjillo, Nueva Cajamarca, Rioja- San Martín  
Email: [muni\\_naranjillo@hotmail.com](mailto:muni_naranjillo@hotmail.com)

Nota. El gráfico representa el Certificado de Delineamiento emitido por la entidad Municipal del Centro Poblado de Naranjillo.

## Anexo 17. Constancia de Posesión



**MUNICIPALIDAD CENTRO POBLADO DE NARANJILLO**  
 DISTRITO DE NUEVA CAJAMARCA, PROVINCIA DE RIOJA, REGION SAN MARTIN  
 "EL DESARROLLO DE UN PUEBLO DEPENDE DE TI"

**LICENCIA DE EDIFICACIÓN**  
 D.S.25-94-MIC.Art. 5to.

001-2023 -MCPN

**1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO:**

Nombres y Apellidos ó Razón Social		Nº DNI/RUC	
BERSELIA SILVA GONZALES		80291322	

**2.- DOMICILIO ACTUAL**

Distrito	Provincia	Región	Centro Poblado
Nueva Cajamarca	Rioja	San Martín	Naranjillo
Jr.	Bethel	NÚMERO	Nº. S/N.

**3.- TIPO DE LICENCIA (Marcar con una X)**

Obra Nueva	<input checked="" type="checkbox"/>	Demolición	<input type="checkbox"/>
Ampliación de la obra	<input type="checkbox"/>	Almacenamiento Materiales	<input type="checkbox"/>
Modificación de acabados	<input type="checkbox"/>	Refacción y Modificación	<input type="checkbox"/>
Cercos Perimétricos	<input type="checkbox"/>		

**4.- SECTOR DE INVERSIÓN (Marcar con una aspa)**

Público	<input type="checkbox"/>	Privado	<input checked="" type="checkbox"/>	Cooperativas	<input type="checkbox"/>
Empresa Propiedad Social	<input type="checkbox"/>	Otros	<input type="checkbox"/>		

**5.- FECHA DE VENCIMIENTO DE LA PRESENTE LICENCIA**

ABRIL DEL 2026

**6.- TIPO DE EDIFICACIÓN (Marcar con un aspa)**

Casa Independiente	<input checked="" type="checkbox"/>	Educacional	<input type="checkbox"/>
Quinta	<input type="checkbox"/>	Hoteles	<input type="checkbox"/>
Comercial	<input type="checkbox"/>	Oficinas	<input type="checkbox"/>
Industrial	<input type="checkbox"/>	Médico Asistencial	<input type="checkbox"/>

Nº de ambientes	Nº de pisos	Área Terreno	Área Construida
03 Ambientes + SS.HH	01 NIVEL	247.96 m2	42.38


**7.- MATERIAL PREDOMINANTE DE LA CONSTRUCCIÓN:**

MUROS DE LADRILLO CON COLUMNAS Y VIGAS DE CONCRETO ARMADO, TECHO DE CALAMINA, PUERTAS DE MADERA Y/O FIERRO  
 INSTALACIONES ELECTRICAS Y SANITARIAS EMPOTRADAS.


**8.- UBICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:**

AV.	MARIA PARADO DE BELLIDO	NÚMERO	S/N
SECTOR	SECTOR EL VALLE-NARANJILLO	Urb.	Lote 12, MZ. 10

Naranjillo, 14 de abril del 2023



EAH/Administración.



MUNICIPALIDAD CENTRO POBLADO DE NARANJILLO  
 Sr. HENRY DIAZ RODRIGUEZ  
 DNI 4149821  
 ALCALDE

Av. Micaela Bastidas con Jr. Cajamarca N° 198, Naranjillo, Nueva Cajamarca, Rioja- San Martín  
 Email muni\_naranjillo@hotmail.com RPM: # 9711932

Nota

. El gráfico representa la Constancia de Posesión emitido por la entidad Municipal del Centro Poblado de Naranjillo.



## Anexo 18. Licencia de Edificación



**MUNICIPALIDAD CENTRO POBLADO DE NARANJILLO**  
DISTRITO DE NUEVA CAJAMARCA, PROVINCIA DE RIOJA, REGIÓN SAN MARTÍN  
"EL DESARROLLO DE UN PUEBLO DEPENDE DE TI"

*"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"*

### CONSTANCIA DE POSESIÓN N.º 050 - 2023 - AC/MCPN

EL ALCALDE DEL CENTRO POBLADO NARANJILLO, DISTRITO NUEVA CAJAMARCA, PROVINCIA RIOJA, REGIÓN SAN MARTÍN, QUE SUSCRIBE;

Visto la solicitud con registro N.º 595, del área de secretaría general de fecha 12/09/23, presentado por el SR(A): **TEOFILO CHUMACERO DOMINGUEZ** con DNI. **01053471**, Realizada la inspección ocular con acta de verificación N.º **068 - 2023**, de fecha **29/08/23**, informe N.º **104 -2023 -AC/JLPN/MCPN**, el cual indica la conformidad de las medidas en campo los mismos que:

**HACE CONSTAR:** Que el SR(A): **TEOFILO CHUMACERO DOMINGUEZ** con DNI. **01053471**, y la SR(A): **LUZ ANGELICA FLORES VENTURA** con DNI. **01053470**, son poseionarios y solicitan inspección ocular y constancia de posesión de un lote urbano ubicado frente a la **Av. Villavicencio** en el **Sector El Valle**, Centro Poblado de Naranjillo, Distrito de Nueva Cajamarca, para trámites de Constancia de Posesión; de acuerdo a la inspección ocular se ha constatado en campo las medidas perimétricas y colindantes del Lote y se muestran las siguientes medidas:

**LOTE N° 03 - MANZANA 01:**

<b>POR EL FRENTE</b>	: Colinda con la Av. Villavicencio, con <b>30.00 ml.</b>
<b>POR LA DERECHA</b>	: Colinda con tres tramos: 1º tramo con el lote N° 02, con <b>10.00 ml</b> , 2º y 3º tramo con el lote N° 01, con <b>3.70 ml y 10.00 ml.</b>
<b>POR LA IZQUIERDA</b>	: Colinda con el Jr. Samaria, con <b>20.00 ml.</b>
<b>POR EL FONDO</b>	: Colinda con el lote N° 04, con <b>25.00 ml.</b>

<b>ÁREA</b>	: <b>543.49 M2.</b>
<b>PERÍMETRO</b>	: <b>98.78 ML.</b>

Se expide este documento para trámites de servicio de energía eléctrica y/o agua potable, también válidos para trámites de titulación en escrituras públicas.

**NOTA:** Esta constancia es válida por espacio de UN AÑO a partir de la fecha de emisión del presente documento no constituye reconocimiento de derecho alguno que afecte el derecho de propiedad de su titular establecido en el artículo 35º (vigencia de los certificados o constancias de posesión con anterioridad a la ley 28687).


Naranjillo, 02 de octubre del 2023.

**Atentamente**



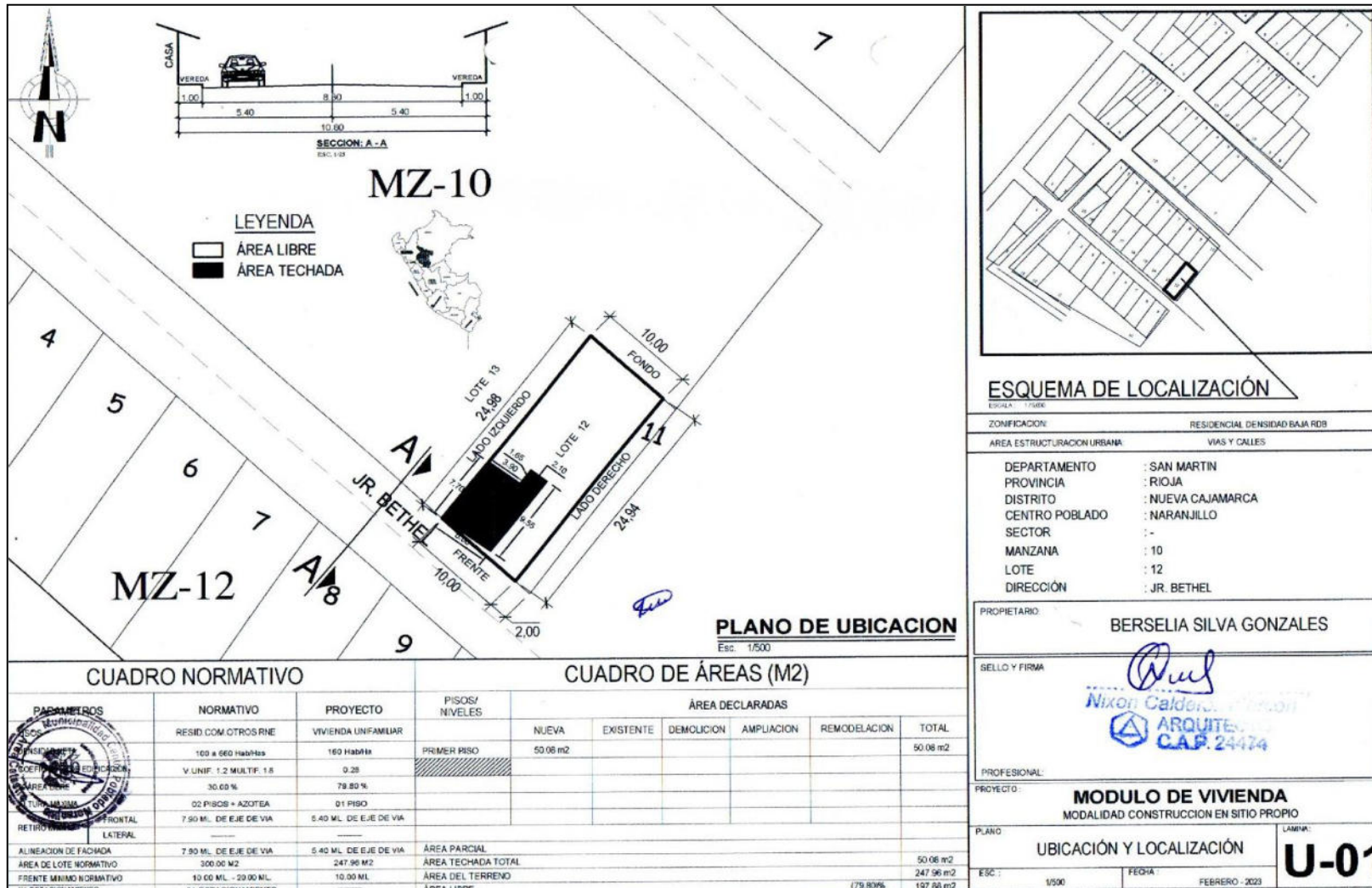
MUNICIPALIDAD CENTRO POBLADO  
NARANJILLO  
Sr. HENRIQUEZ RODRIGUEZ  
DNI: 8146822  
ALCALDE

Av. Micaela Bastidas con Jr. Cajamarca N° 198, Naranjillo, Nueva Cajamarca, Rioja- San Martín  
Email: [muni\\_naranjillo@hotmail.com](mailto:muni_naranjillo@hotmail.com)



Nota. El gráfico representa la Licencia de Edificación.

### Anexo 19. Plano de Ubicación y Localización para Licencia de Edificación

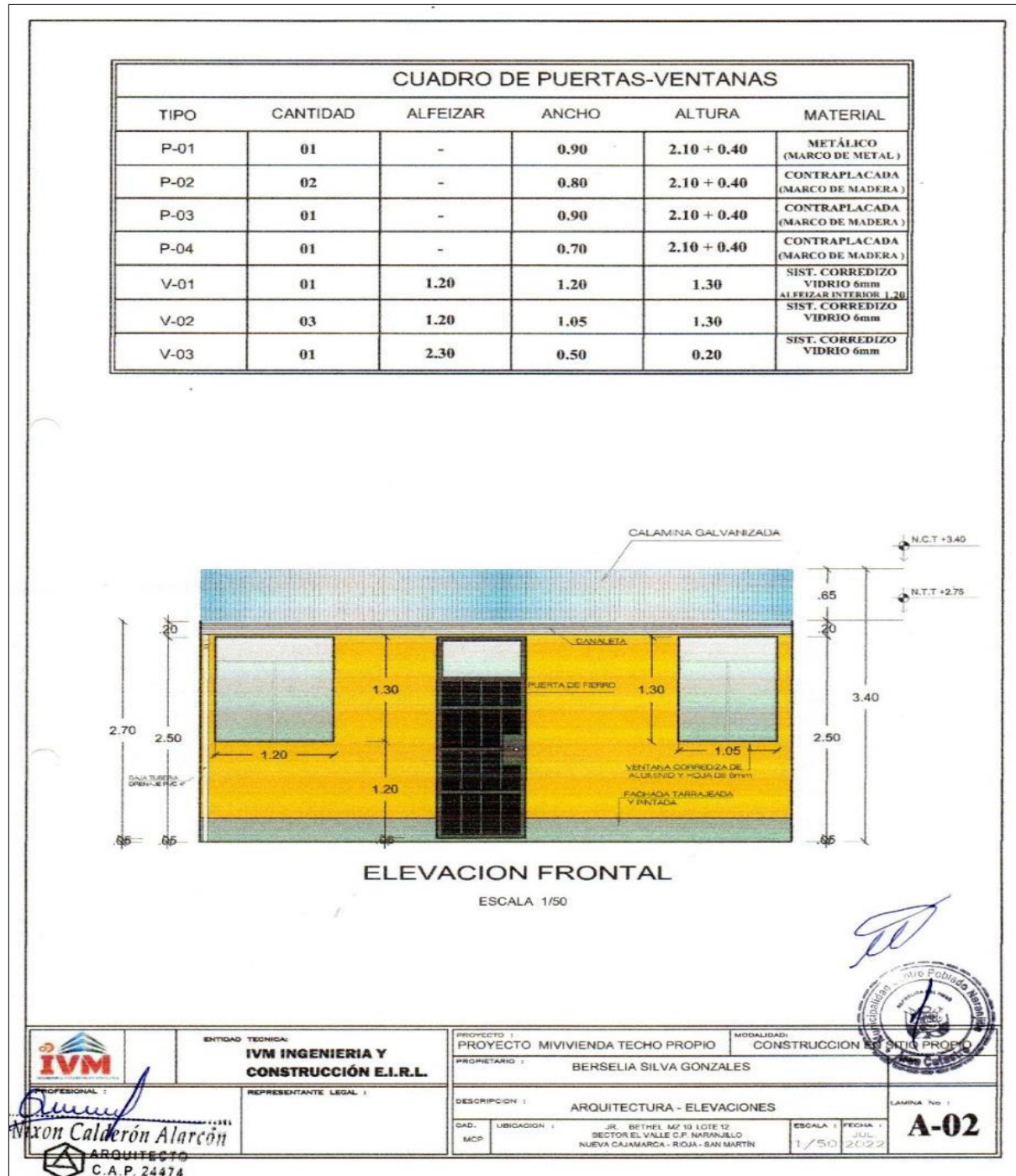


Nota

. El gráfico representa el plano de Ubicación y Localización para Licencia de Edificación.



## Anexo 20. Plano de Arquitectura-Elevaciones

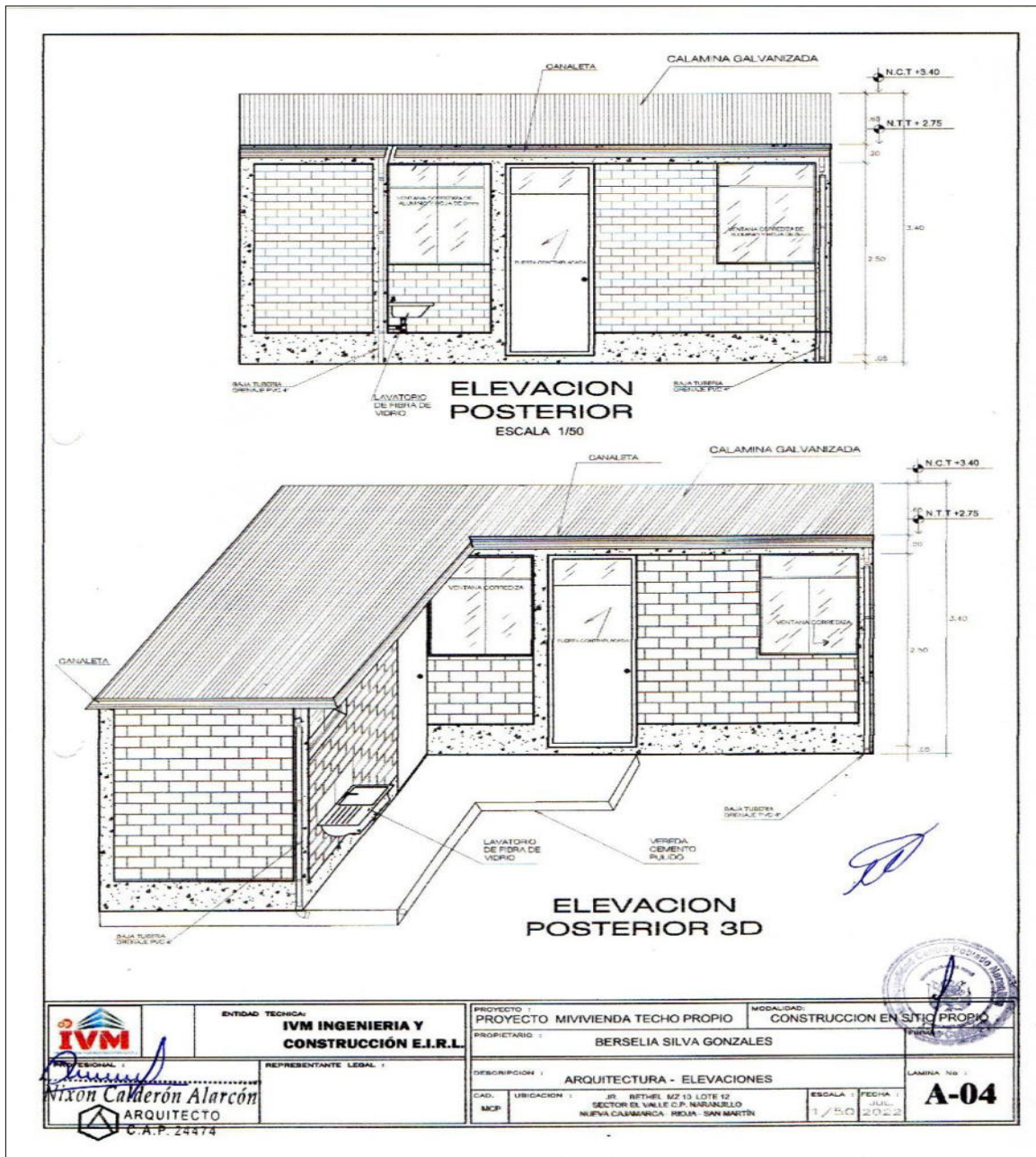


Nota. El gráfico representa el plano de Arquitectura-Elevaciones para Licencia de Edificación.





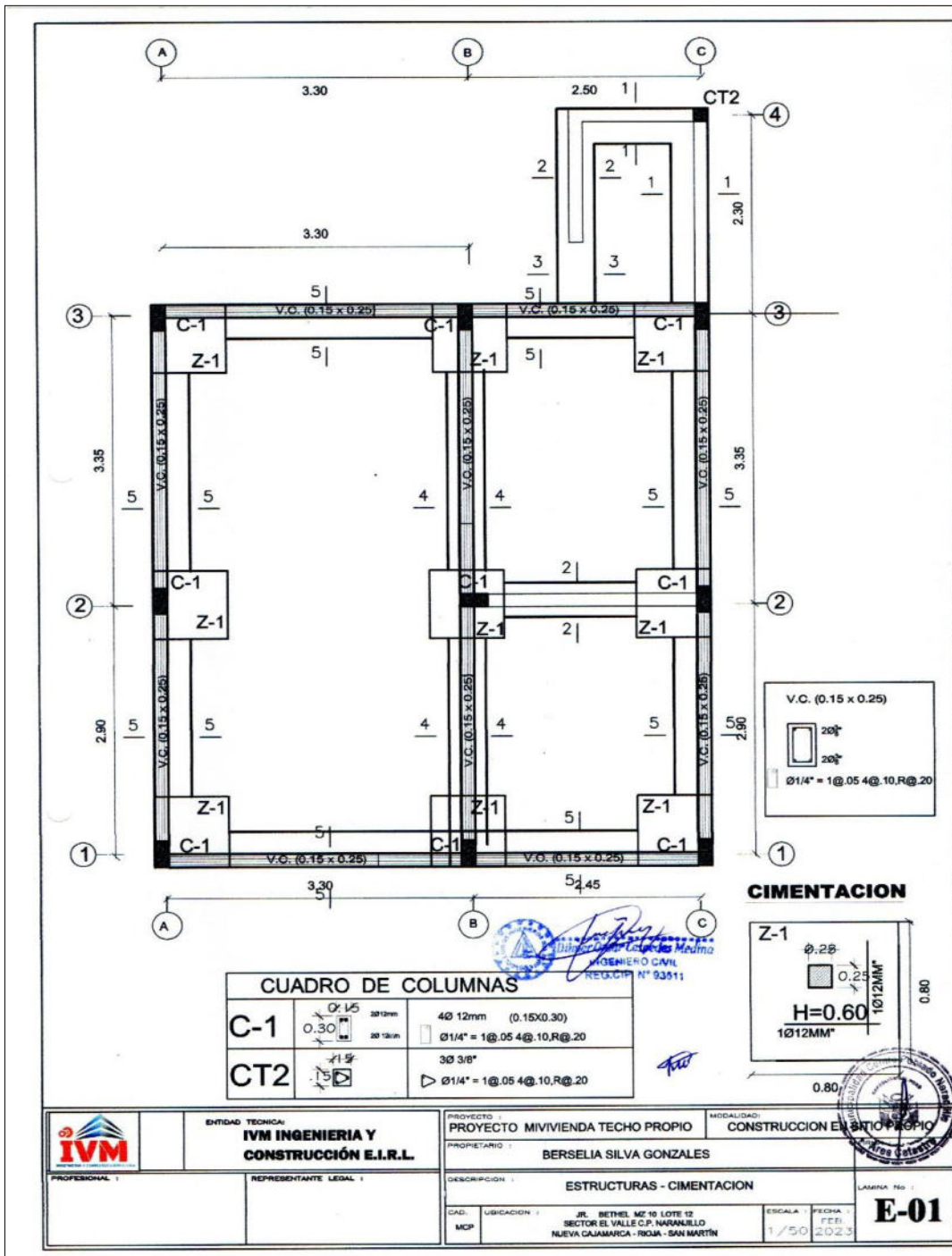
**Anexo 22. Plano de Arquitectura-elevaciones.**



	ENTIDAD TECNICA:	<b>IVM INGENIERIA Y CONSTRUCCION E.I.R.L.</b>	PROYECTO:	PROYECTO MIVIVIENDA TECHO PROPIO	MODALIDAD:	CONSTRUCCION EN SITIO PROPIO
	PROPIETARIO:		PROPIETARIO:	BERSELIA SILVA GONZALES	FECHA:	
	REPRESENTANTE LEGAL:		DESCRIPCION:	ARQUITECTURA - ELEVACIONES	LAMINA NO.:	<b>A-04</b>
			CAD. UBICACION:	JR. BTHUEL 827 13 LOTE 12 SECTOR EL VALLE C.P. NARANJILLO MUNICIPALIDAD CALABARRICA - RIOJA - SAN MARTIN	ESCALA:	1/50
C.A.P. 24474					FECHA:	JUL. 2022

Nota. El gráfico representa el Plano de Arquitectura- elevaciones para la Licencia de Edificación.

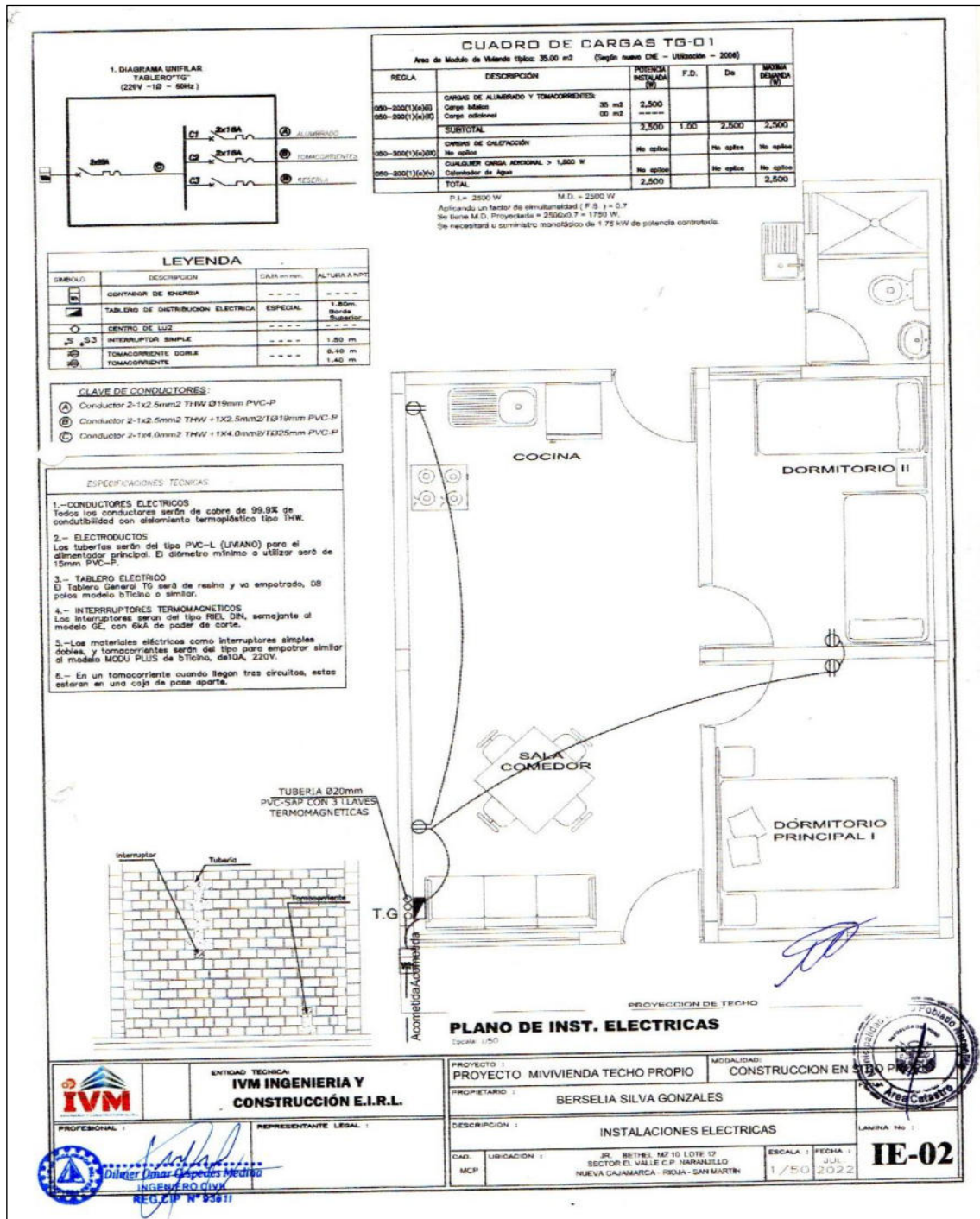
Anexo 23. Plano de Estructuras-cimentación.



Nota. El gráfico representa el Plano de Estructuras-cimentación para la Licencia de Edificación.

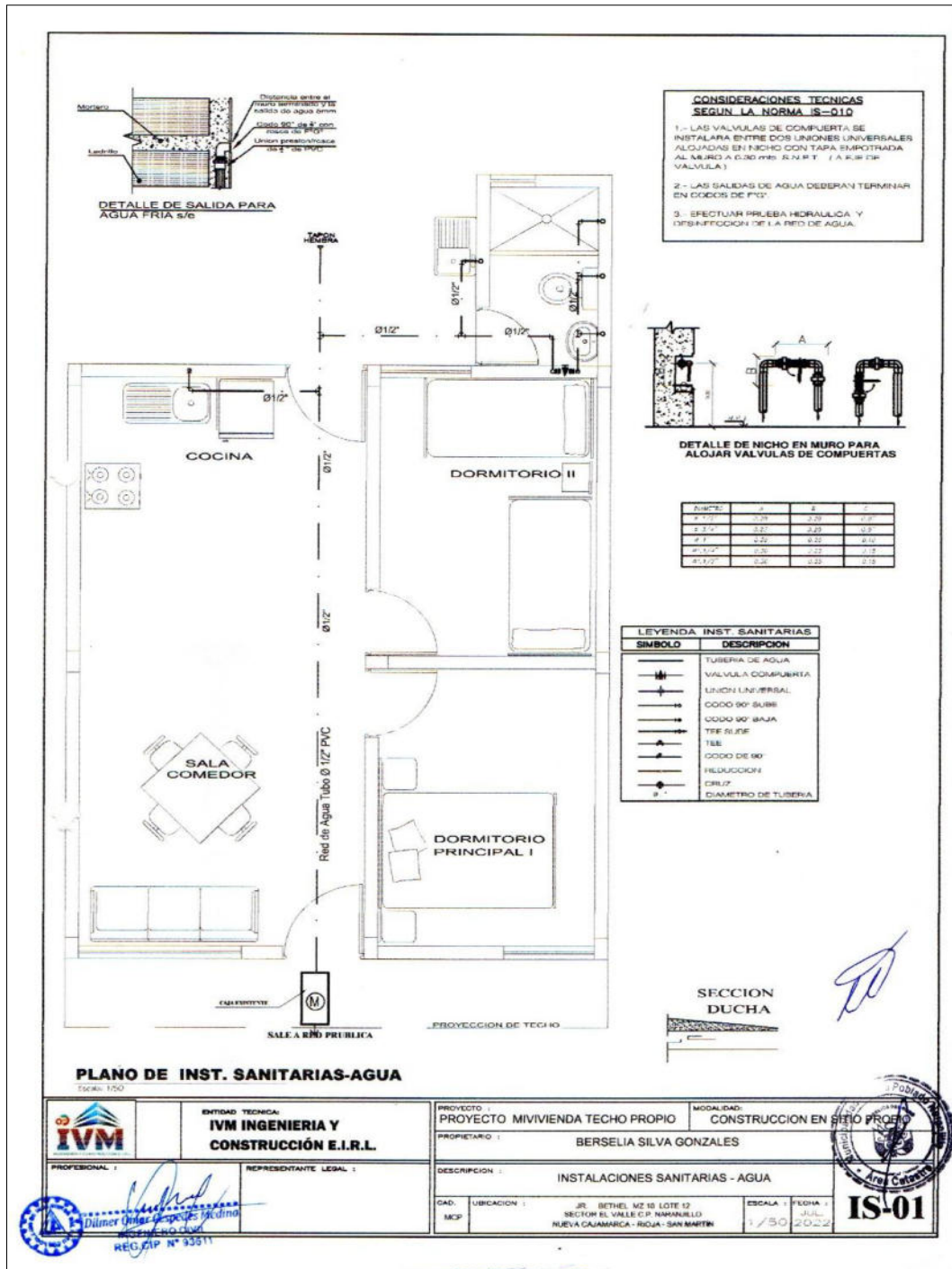


# Anexo 24. Plano de Instalaciones Eléctricas.



Nota. El gráfico representa el Plano de Instalaciones Eléctricas para la Licencia de Edificación.

## Anexo 25. Plano de Instalaciones Sanitarias.



Nota. El gráfico representa el Plano de Instalaciones Sanitarias para la Licencia de Edificación.

## Anexo 26. Edificación Techo Propio



*Nota.* El gráfico representa la edificación de techo propio en su etapa de culminación