



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
Oficina Registral de LIMA

Código de Verificación:
32882936
Publicidad N° 2025-1690941
10/03/2025 15:41:28

CERTIFICADO DE BÚSQUEDA CATASTRAL **REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE** **REGISTRO DE PREDIOS**

El servidor que suscribe, **CERTIFICA:**

I. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

INMUEBLE: con datos proporcionados por el usuario:

Área: 43740.00 m²

Distrito: de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

II. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DISPONIBLE

- Memoria Descriptiva de fecha en Febrero de 2025, suscrito por el Arq. RUBEN LOZADA DEGREGORI. CAP N° 16468.
- Plano Perimétrico-Ubicación de fecha en Febrero de 2025, suscrito por el Arq. RUBEN LOZADA DEGREGORI. CAP N° 16468.

III.- EVALUACIÓN Y CONCLUSIONES DE CARÁCTER TÉCNICO

Evaluación Técnica.

1. Según información indicada en la documentación técnica adjuntada por el usuario y suscrito por el profesional responsable: **El inmueble se encuentra en el Lote 1-F del Fundo Pampas de Canto Grande en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, con un área de 43740.00 m² y perímetro de 846.00 ml.**

2. Reconstruido el predio según el cuadro de coordenadas adjunto en la documentación técnica, estos desarrollan área y medidas perimétricas encontrándose conforme en área, pero discrepa en perímetro según lo señalado en los referidos. Además, los linderos del predio reconstruido discrepan con los consignados en la documentación técnica.

3. Se contrastó el predio reconstruido según su cuadro técnico de coordenadas (UTM WGS-84) consignado en la documentación técnica en la Base Gráfica Registral disponible a la fecha y en proceso continuo de actualización y/o modificación, se informa que se encuentra:

- Parcialmente (gráficamente) en el ámbito del predio colindante inscrito en la PE N° 43202936 (Tit N° 1741300 del año 2016).

- El saldo restante se encontraría en el ámbito del predio inscrito en la PE N° 43202952, según la colindancia y lindero consignado en el título archivado N° 857756 del año 2015, correspondiente al colindante inscrito en la PE N° 43202936.

- Además; se debe indicar que, en la documentación técnica, se consigna que el predio materia de consulta se encuentra inscrito en la PE N° 43202952 (Tit N° 31182 del año 1986) el cual no cuenta con plano para poder digitalizarlo; así mismo cuenta con una anotación Preventiva de Certificado de Zonificación y Vías (Tit N° 545820

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICION (ART. 140° DEL T.U.O.DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS APROBADO POR RESOLUCION N° 126-2012-SUNARP-SN)

LA AUTENTICIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO PODRÁ VERIFICARSE EN LA PÁGINA WEB [HTTPS://ENLINEA.SUNARP.GOB.PE/SUNARPWEB/PAGES/PUBLICIDADCERTIFICADA/VERIFICARCERTIFICADOLITERAL.FACES](https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/publicidadcertificada/verificarcertificadoliteral.faces) EN EL PLAZO DE 90 DÍAS CALENDARIO CONTADOS DESDE SU EMISIÓN.

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL : ARTÍCULO 81 - DELIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD. EL SERVIDOR RESPONSABLE QUE EXPIDE LA PUBLICIDAD FORMAL NO ASUME RESPONSABILIDAD POR LOS DEFECTOS O LAS INEXACTITUDES DE LOS ASIENTOS REGISTRAL, ÍNDICES AUTOMATIZADOS, Y TÍTULOS PENDIENTES QUE NO CONSTEN EN EL SISTEMA INFORMÁTICO.



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
Oficina Registral de LIMA

Código de Verificación:
32882936
Publicidad N° 2025-1690941
10/03/2025 15:41:28

CERTIFICADO DE BÚSQUEDA CATASTRAL **REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE** **REGISTRO DE PREDIOS**

del año 2025) del cual se consultó el archivado contando con dos (02) planos los cuales no cuentan con elementos técnicos para digitalizarlo. Por último, se debe indicar que el predio reconstruido, no concuerda con las medidas de los linderos del predio inscrito en la PE N° 43202952.

- Adicionalmente, se debe informar que el predio inscrito en la PE N° 43202952, se independizó del predio matriz inscrito en la PE N° 07023689, del cual se consultó la partida en donde en sus asientos se consigna el área remanente, sin embargo al consultar los títulos archivados en estos no se encontró plano para poder digitalizarlo. Por lo cual no se puede determinar (gráficamente) si el predio materia de consulta se encuentra en el ámbito del predio matriz.

4. Adicionalmente cabe indicarse lo siguiente:

- Se informa que el predio en estudio no se aprecia sobre concesiones mineras, zonas arqueológicas ni ecosistemas frágiles.

- En la base gráfica de esta oficina, no se visualiza afectando títulos pendientes de inscripción que involucren al predio en estudio.

Conclusiones.

1. Por todo lo mencionado párrafos arriba, se informa que el polígono en consulta se visualiza de la siguiente manera:

- Parcialmente (gráficamente) en el ámbito del predio colindante inscrito en la PE N° 43202936 (Tit N° 1741300 del año 2016).

- El saldo restante se encontraría en el ámbito del predio inscrito en la PE N° 43202952, según la colindancia y lindero consignado en el título archivado N° 857756 del año 2015, correspondiente al colindante inscrito en la PE N° 43202936.

- Además; se debe indicar que, en la documentación técnica, se consigna que el predio materia de consulta se encuentra inscrito en la PE N° 43202952 (Tit N° 31182 del año 1986) el cual no cuenta con plano para poder digitalizarlo; así mismo cuenta con una anotación Preventiva de Certificado de Zonificación y Vías (Tit N° 545820 del año 2025) del cual se consultó el archivado contando con dos (02) planos los cuales no cuentan con elementos técnicos para digitalizarlo. Por último, se debe indicar que el predio reconstruido, no concuerda con las medidas de los linderos del predio inscrito en la PE N° 43202952.

- Adicionalmente, se debe informar que el predio inscrito en la PE N° 43202952, se independizó del predio matriz inscrito en la PE N° 07023689, del cual se consultó la partida en donde en sus asientos se consigna el área

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICION (ART. 140° DEL T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS APROBADO POR RESOLUCION N° 126-2012-SUNARP-SN)

LA AUTENTICIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO PODRÁ VERIFICARSE EN LA PÁGINA WEB [HTTPS://ENLINEA.SUNARP.GOB.PE/SUNARPWEB/PAGES/PUBLICIDADCERTIFICADA/VERIFICARCERTIFICADOLITERAL.FACES](https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/publicidadcertificada/verificarcertificadoliteral.faces) EN EL PLAZO DE 90 DÍAS CALENDARIO CONTADOS DESDE SU EMISIÓN.

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL : ARTÍCULO 81 - DELIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD. EL SERVIDOR RESPONSABLE QUE EXPIDE LA PUBLICIDAD FORMAL NO ASUME RESPONSABILIDAD POR LOS DEFECTOS O LAS INEXACTITUDES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES, ÍNDICES AUTOMATIZADOS, Y TÍTULOS PENDIENTES QUE NO CONSTEN EN EL SISTEMA INFORMÁTICO.



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
Oficina Registral de LIMA

Código de Verificación:
32882936
Publicidad N° 2025-1690941
10/03/2025 15:41:28

CERTIFICADO DE BÚSQUEDA CATASTRAL **REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE** **REGISTRO DE PREDIOS**

remanente, sin embargo al consultar los títulos archivados en estos no se encontró plano para poder digitalizarlo. Por lo cual no se puede determinar (gráficamente) si el predio materia de consulta se encuentra en el ámbito del predio matriz.

2. Si el área, medidas perimétricas y perímetro resultante del cuadro de datos técnico, no corresponden a los datos que se describen en la documentación adjunta; encontrándose conforme en área, pero discrepa en perímetro según lo señalado en los referidos. Además, los linderos del predio reconstruido discrepan con los consignados en la documentación técnica.

3. Se emite el presente Informe Técnico en mérito a la información que a la fecha consta en la Base Gráfica Registral.

4. Se adjunta grafico referencial en el Informe técnico N.º 014412-2025 que se anexa al presente documento..

IV.- ANÁLISIS JURÍDICO

Se deja constancia que se realizó la evaluación del presente informe, en aplicación del artículo 86 del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral. Así como, a la Directiva N.º DI-004-2020-SCT-DTR, numeral 7.2.1.8. Literal b, según la Cuarta disposición complementaria, que señala: "Se presume la veracidad de los documentos presentados, conforme al principio de presunción de veracidad, y al numeral 49.1. del artículo 49 del TUO de la Ley General de Procedimiento Administrativo", aprobada por Resolución N.º 178-2020-SUNARP-SN del 07 de diciembre del 2020 y publicada en el diario oficial El Peruano el 10 de diciembre de 2020.

V.- TÍTULOS PENDIENTES

NINGUNO.

Así consta en el INFORME TÉCNICO N.º 014412-2025-SUNARP-Z.R. N.º IX - SEDE LIMA/UREG/CAT OFICINA REGISTRAL - LIMA del 15.05.2025. Emitido por el Ingeniero de Catastro de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima LUIS CARLOS LOPEZ ORDINOLA.

Nº de Fojas del Certificado : 4

Derechos Pagados: 2025-99999-494447 S/ 86.10
Tasa Registral del Servicio: S/ 86.10

Verificado y expedido por MALCA MANCO, ERIKA RUTH, CERTIFICADOR de la Oficina Registral de LIMA a las 04:20:06 pm horas del día de 15 de mayo del año 2025

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICION (ART. 140° DEL T.U.O.DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS APROBADO POR RESOLUCION N° 126-2012-SUNARP-SN)

LA AUTENTICIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO PODRÁ VERIFICARSE EN LA PÁGINA WEB [HTTPS://ENLINEA.SUNARP.GOB.PE/SUNARPWEB/PAGES/PUBLICIDADCERTIFICADA/VERIFICARCERTIFICADOLITERAL.FACES](https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/publicidadcertificada/verificarcertificadoliteral.faces) EN EL PLAZO DE 90 DÍAS CALENDARIO CONTADOS DESDE SU EMISIÓN.

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL : ARTÍCULO 81 - DELIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD. EL SERVIDOR RESPONSABLE QUE EXPIDE LA PUBLICIDAD FORMAL NO ASUME RESPONSABILIDAD POR LOS DEFECTOS O LAS INEXACTITUDES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES, ÍNDICES AUTOMATIZADOS, Y TÍTULOS PENDIENTES QUE NO CONSTEN EN EL SISTEMA INFORMÁTICO.



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
Oficina Registral de LIMA

Código de Verificación:
32882936
Publicidad N° 2025-1690941
10/03/2025 15:41:28

CERTIFICADO DE BÚSQUEDA CATASTRAL
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
REGISTRO DE PREDIOS


.....
ERIKA RUTH MALCA MANCO
ABOGADO CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX - Sede Lima

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICION (ART. 140° DEL T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS APROBADO POR RESOLUCION N° 126-2012-SUNARP-SN)

LA AUTENTICIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO PODRÁ VERIFICARSE EN LA PÁGINA WEB [HTTPS://ENLINEA.SUNARP.GOB.PE/SUNARPWEB/PAGES/PUBLICIDADCERTIFICADA/VERIFICARCERTIFICADOLITERAL.FACES](https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/publicidadcertificada/verificarcertificadoliteralfaces) EN EL PLAZO DE 90 DÍAS CALENDARIO CONTADOS DESDE SU EMISIÓN.

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL : ARTÍCULO 81 - DELIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD. EL SERVIDOR RESPONSABLE QUE EXPIDE LA PUBLICIDAD FORMAL NO ASUME RESPONSABILIDAD POR LOS DEFECTOS O LAS INEXACTITUDES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES, ÍNDICES AUTOMATIZADOS, Y TÍTULOS PENDIENTES QUE NO CONSTEN EN EL SISTEMA INFORMÁTICO.

LIMA, Jueves 15 de Mayo de 2025

INFORME TECNICO N° 014412-2025 - Z.R. N° IX/UREG/CAT

A : MALCA MANCO, ERIKA RUTH
ABOGADO CERTIFICADOR

DE : LUIS CARLOS LOPEZ ORDINOLA
INGENIERO DE CATASTRO

ASUNTO : ACTO : BUSQUEDA CATASTRAL.

REFERENCIA : PUBLICIDAD : 01690941 - 2025

I. Documentos en estudio

- 1.1. Documentos presentados por el usuario
 - Memoria Descriptiva de fecha en Febrero de 2025, suscrito por el Arq. RUBEN LOZADA DEGREGORI. CAP N° 16468.
 - Plano Perimétrico-Ubicación de fecha en Febrero de 2025, suscrito por el Arq. RUBEN LOZADA DEGREGORI. CAP N° 16468.
- 1.2. Documentación registral evaluada
 - Base Gráfica Registral de la ZR N° IX – Lima, Ubigeo 150132.
 - Base Cartográfica Digital IGN BASE WGS 84 LIMA 5000.
 - Base Grafica Catastral de predios rurales del MIDAGRI.

II. Evaluación Técnica

- 2.1. Según información indicada en la documentación técnica adjuntada por el usuario y suscrito por el profesional responsable: El inmueble se encuentra en el **Lote 1-F** del Fundo Pampas de Canto Grande en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, con **un área de 43740.00 m2 y perímetro de 846.00 ml.**
- 2.2. Reconstruido el predio según el cuadro de coordenadas adjunto en la documentación técnica, estos desarrollan área y medidas perimétricas encontrándose **conforme en área, pero discrepa en perímetro** según lo señalado en los referidos. Además, los linderos del predio reconstruido **discrepan** con los consignados en la documentación técnica.
- 2.3. Se contrastó el predio reconstruido según su cuadro técnico de coordenadas (UTM WGS-84) consignado en la documentación técnica en la Base Gráfica Registral disponible a la fecha y en proceso continuo de actualización y/o modificación, se informa que se encuentra:
 - Parcialmente (gráficamente) en el ámbito del predio colindante inscrito en la PE N° 43202936 (Tit N° 1741300 del año 2016).
 - El saldo restante se encontraría en el ámbito del predio inscrito en la PE N° 43202952, según la colindancia y lindero consignado en el título archivado N° 857756 del año 2015, correspondiente al colindante inscrito en la PE N° 43202936.

- Además; se debe indicar que, en la documentación técnica, se consigna que el predio materia de consulta se encuentra inscrito en la PE N° 43202952 (Tit N° 31182 del año 1986) el cual no cuenta con plano para poder digitalizarlo; así mismo cuenta con una anotación Preventiva de Certificado de Zonificación y Vías (Tit N° 545820 del año 2025) del cual se consultó el archivado contando con dos (02) planos los cuales no cuentan con elementos técnicos para digitalizarlo. Por último, se debe indicar que el predio reconstruido, no concuerda con las medidas de los linderos del predio inscrito en la PE N° 43202952.
- Adicionalmente, se debe informar que el predio inscrito en la PE N° 43202952, se independizo del predio matriz inscrito en la PE N° 07023689, del cual se consultó la partida en donde en sus asientos se consigna el área remanente, sin embargo al consultar los títulos archivados en estos no se encontró plano para poder digitalizarlo. Por lo cual no se puede determinar (gráficamente) si el predio materia de consulta se encuentra en el ámbito del predio matriz.

2.4. Adicionalmente cabe indicarse lo siguiente:

- Se informa que el predio en estudio no se aprecia sobre concesiones mineras, zonas arqueológicas ni ecosistemas frágiles.
- En la base gráfica de esta oficina, no se visualiza afectando títulos pendientes de inscripción que involucren al predio en estudio.

III. Conclusiones

3.1. Por todo lo mencionado párrafos arriba, se informa que el polígono en consulta se visualiza de la siguiente manera:

- Parcialmente (gráficamente) en el ámbito del predio colindante inscrito en la PE N° 43202936 (Tit N° 1741300 del año 2016).
- El saldo restante se encontraría en el ámbito del predio inscrito en la PE N° 43202952, según la colindancia y lindero consignado en el título archivado N° 857756 del año 2015, correspondiente al colindante inscrito en la PE N° 43202936.
- Además; se debe indicar que, en la documentación técnica, se consigna que el predio materia de consulta se encuentra inscrito en la PE N° 43202952 (Tit N° 31182 del año 1986) el cual no cuenta con plano para poder digitalizarlo; así mismo cuenta con una anotación Preventiva de Certificado de Zonificación y Vías (Tit N° 545820 del año 2025) del cual se consultó el archivado contando con dos (02) planos los cuales no cuentan con elementos técnicos para digitalizarlo. Por último, se debe indicar que el predio reconstruido, no concuerda con las medidas de los linderos del predio inscrito en la PE N° 43202952.
- Adicionalmente, se debe informar que el predio inscrito en la PE N° 43202952, se independizo del predio matriz inscrito en la PE N° 07023689, del cual se consultó la partida en donde en sus asientos se consigna el área remanente, sin embargo al consultar los títulos archivados en estos no se encontró plano para poder digitalizarlo. Por lo cual no se puede determinar (gráficamente) si el predio materia de consulta se encuentra en el ámbito del predio matriz.

- 2.5. Si el área, medidas perimétricas y perímetro resultante del cuadro de datos técnico, **no corresponden** a los datos que se describen en la documentación adjunta; encontrándose **conforme en área, pero discrepa en perímetro** según lo señalado en los referidos. Además, los linderos del predio reconstruido **discrepan** con los consignados en la documentación técnica.
- 3.2. Se emite el presente Informe Técnico en mérito a la información que a la fecha consta en la Base Gráfica Registral.

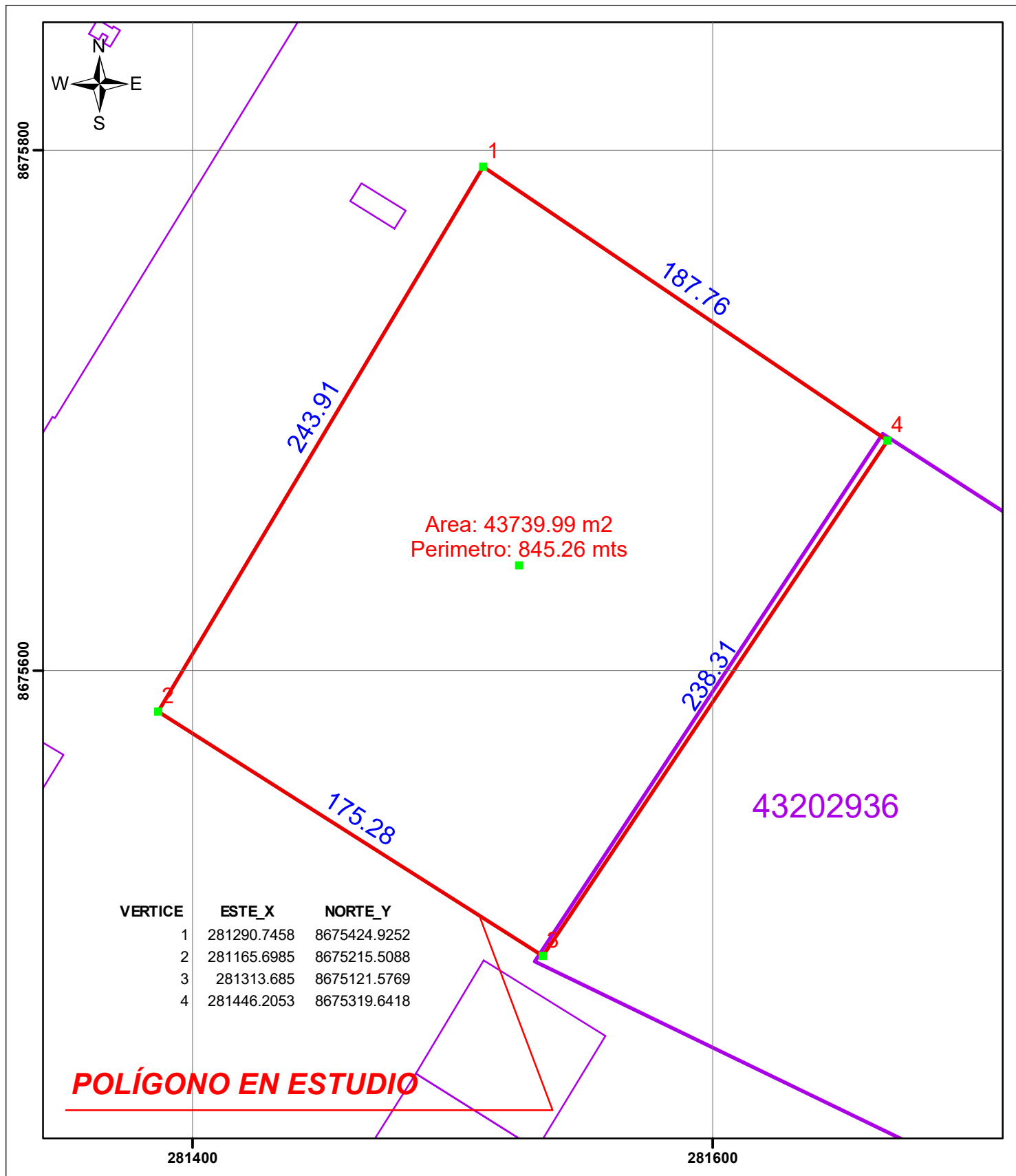
Es cuanto informa a Usted para su conocimiento y demás fines

Atentamente,



Ing. Luis Carlos Lopez Ordinola
Ingeniero de Catastro
Zona Registral N° IX – Sede Lima

GRAFICO REFERENCIAL COMPLEMENTARIO



Sistema de coordenadas :WGS 1984 UTM Zone 18S

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

OFICINA REGISTRAL DE LIMA

INFORME TECNICO N° 14412-2025

PROF. RESP. ING. LUIS CARLOS LOPEZ ORDINOLA

Usuario: LLOPEZO

Fecha de Evaluacion : 15/05/2025

Pub. 1690941-2025



1:2,000