



SANEAMIENTO FISICO - LEGAL DE PREDIOS

Mg. Carrasco Millones Jorge Luis

Consultor en Gestión Urbana, Saneamiento
Físico Legal y Catastro Territorial.

jcm.arquitectura.territorio@gmail.com

JCM Arquitectura & Territorio. eirl

Teléfono: 931757104

SANEAMIENTO FISCO - LEGAL DE INMUEBLES

- ▶ Saneamiento.- Sanar, recuperar o reparar algo.
- ▶ Físico .- Material, real tangible.
- ▶ Legal .- Legitimo, lícito, permitido.
- ▶ Inmueble .- No Movable, referido a terrenos, edificaciones fijas.



Seguridad Jurídica

SANEAMIENTO FISICO - LEGAL DE INMUEBLES

- ▶ El **saneamiento de bienes inmuebles** es un procedimiento por el **cual** se regulariza o se formaliza la propiedad u otros derechos de las entidades titulares respecto de los bienes **inmuebles**, hasta lograr su inscripción registral.
- ▶ La finalidad del saneamiento de predios es la inscripción de los derechos que existan sobre el mismo en los registros públicos,.
- ▶ Participan profesionales en la parte técnica (Arquitectos, ingenieros, etc.) y en la parte legal (Abogados con especialidad en derecho registral y/o civil).



BENEFICIOS DEL SANEAMIENTO FISICO LEGAL

- ▶ Titularidad del dominio.
- ▶ Se facilita la transferencia.
- ▶ Se incentiva la inversión de los bienes inmuebles.
- ▶ Aumenta el valor del inmueble.
- ▶ Se evita conflictos (superposiciones, invasiones, etc).
- ▶ Facilita el gravamen de los bienes, el inmueble puede ser insertado a la economía como un activo.
- ▶ Beneficios protectores.



SANEAMIENTO FISICO LEGAL DE INMUEBLES

¿QUE ES TERRENO URBANO?

- El suelo **urbano** es aquel que está incluido en el planeamiento urbanístico de cada municipio, y se trata de aquellos **terrenos** que tienen todos los servicios **urbanos** necesarios, o bien están incluidos, al menos en dos tercios de su superficie en zonas **urbanas**.

¿QUE ES UN TERRENO RÚSTICO?

- Son aquellos de uso agrario, ubicados en zona rural y destinados a la actividad agropecuaria. Comprende también a aquellos **predios** ubicados en área de expansión urbana destinados a alguna actividad agropecuaria y que no cuentan con habilitación urbana.

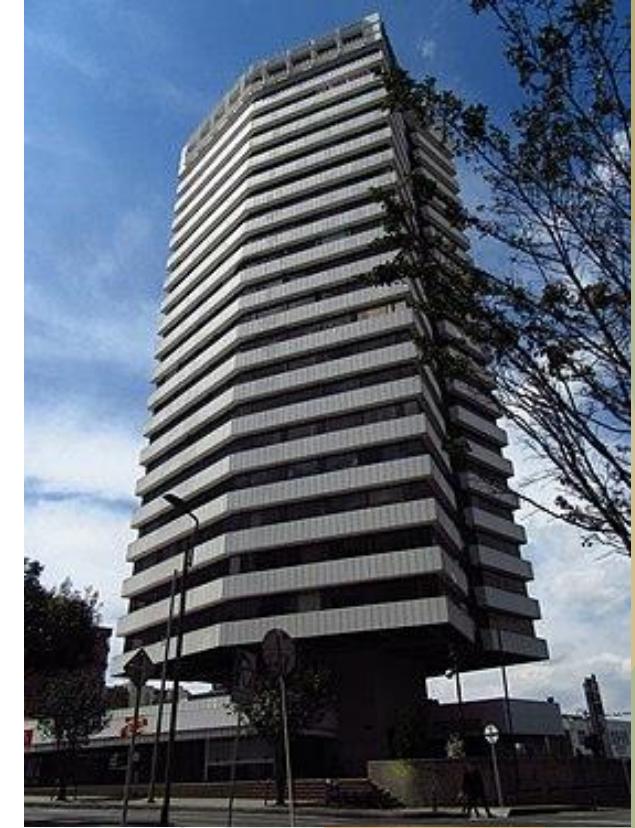
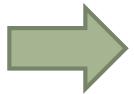
SANEAMIENTO FISICO LEGAL DE INMUEBLES

Comprende principalmente los siguientes puntos.

- Saneamiento físico del área predial y de la edificación.
- Saneamiento legal-registral de la titulación que debe estar en documentos públicos y ser inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble.
- Saneamiento catastral, que consiste en la verificación de la identidad entre el área física, el área titulada y el área registrada, con la entrega de un código catastral por parte del Sistema Nacional de Información Catastral SNCP.

SANEAMIENTO FISICO LEGAL DE INMUEBLES

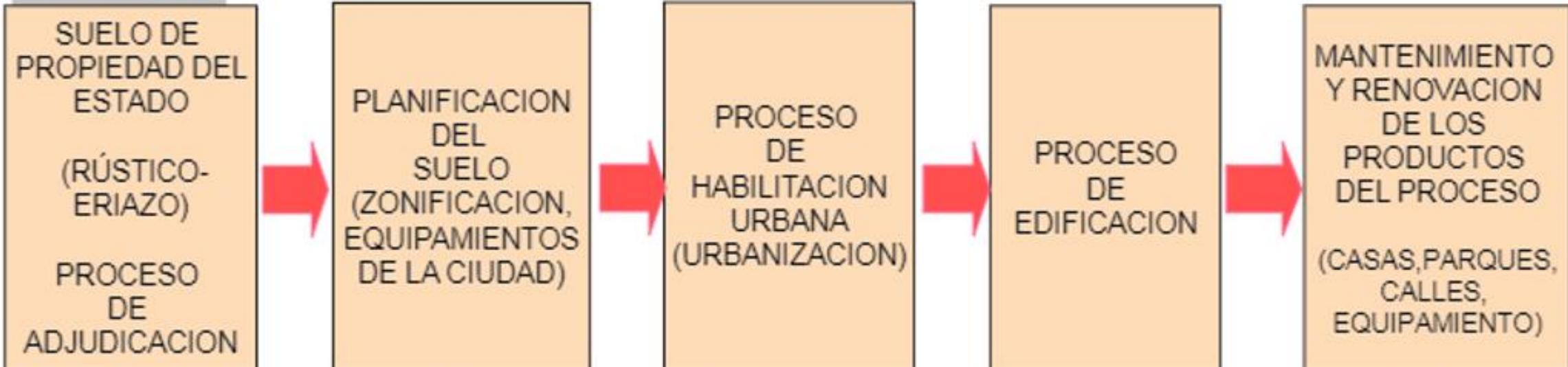
- El saneamiento físico de las construcciones.
- La regularización de las habilitaciones urbana populares e informales.
- La prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial y judicial.
- Otorgamiento de Escritura Pública en la vía judicial.
- División y partición de una copropiedad.
- Regularización de trato sucesivo de compraventa o sucesión intestada.
- La conciliación es una herramienta muy útil para el saneamiento inmobiliario.



BIEN INMUEBLE



SEGURIDAD JURIDICA



CONTROL URBANO

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION URBANA



PLANES URBANOS

PAT

Plan de Acondicionamiento Territorial

PDM

Plan de Desarrollo Metropolitano

PDU

Plan de Desarrollo Urbano

EU

Esquema de Ordenamiento Urbano

Limite provincial

Limite distrital

Vía de Articulación Regional

PE

Plan Específico

PI

Planeamiento Integral

Delimitación del Ámbito de Intervención de los Planes Urbanos

Área urbana

Área de expansión urbana

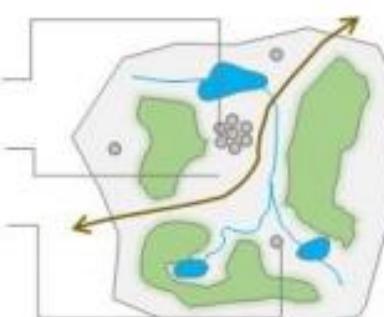
Área de influencia geo-económica

Área rural

Ámbito poblacional de los planes urbanos

EU < 5,001 hab. < PDU < 500,000 hab. < PDM

Área de protección al entorno

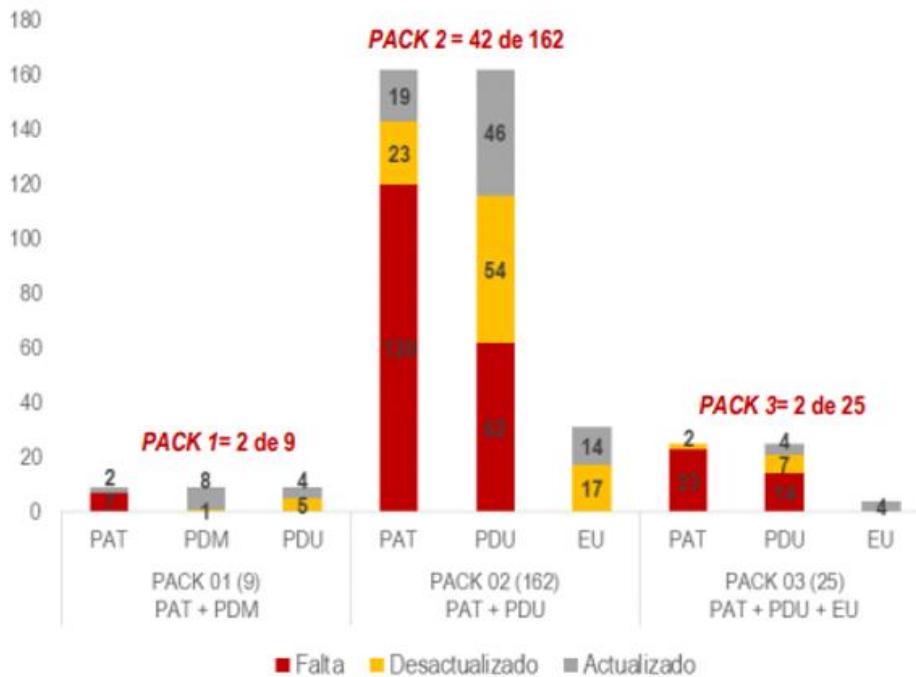


ACTUALES INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION URBANA

PP 109*: Ciudades con gestión urbana ineficiente y poco instrumentada

En el Perú casi 4 de 5 personas vive en áreas urbanas, de los cuales 2 personas viven en asentamientos informales o tugurios en condiciones inadecuadas de habitabilidad (vivienda y hábitat). Este problema se agrava por el bajo nivel de inversiones de calidad en la ciudad (transporte público, áreas verdes y espacios públicos), la planificación urbana territorial inoperativa; y una gestión municipal poco fortalecida para implementarla.

Instrumentos (Municipalidad A y B)



Fuente: MVCS - DGPRVU – DUDU (2017)

Inversión



Fuente: Consejo Nacional de la Competitividad CNC – MEF

(*) Programa Presupuestal 109 "Nuestras Ciudades"

SANEAMIENTO FISCO - LEGAL DE INMUEBLES

4,6 millones de empleo formal 12,2 millones de empleo informal (aprox. 75% de empleo informal)

7 de cada 10 edificaciones son los informales (sin licencia y/o sin profesional)





NORMA URBANA PERUANA: ESTRUCTURA DEL ESTADO

- ▶ GOBIERNO NACIONAL - MVSC
- ▶ GOBIERNOS REGIONALES.- El **Gobierno Regional** es el organismo encargado de la administración superior de la región. Se preocupa por el desarrollo armónico y equitativo del territorio, impulsando su desarrollo económico, social y cultural, tomando en cuenta la preservación y mejoramiento del medio ambiente y la participación de la comunidad.
- ▶ GOBIERNOS LOCALES DISTRITALES Y PROVINCIALES.-

Ayuntamiento, alcaldía o municipalidad es la organización que se encarga de la administración local en un pueblo o ciudad, compuesta por un alcalde y varios concejales para la administración de los intereses de un municipio.

El Derecho a la ciudad:

“Es necesario rescatar el valor social de una ciudad, como espacio de encuentro y socialización del ser humano. El Derecho a la ciudad, es hoy un concepto que busca la confluencia de los mejores esfuerzos desde el ámbito social, económico, político y técnico para propiciar una ciudad que todos los habitantes disfruten por igual”.

Phillippe Brun.

PROBLEMATICA

► DE PATRIMONIO

- FAMILIAR: La propiedad es de la familia
- EMPRESARIAL : La propiedad es de un grupo
- INSTITUCIONAL : La propiedad es de varios

Representada por la falta de titulación de los predios, que no permiten la transferencias en diferentes formas:

- 1.- Donaciones
- 2.- Compra - Venta
- 3.- Anticipo de Legítima
- 4.- Herencia
- 5.- Cesión en Uso

Los casos más frecuentes se presentan en el caso de muerte del titular, la falta del saneamiento predial ocasiona pérdidas de tiempo y gastos mayores que cuando el titular vive.

PROBLEMATICA

► DE GARANTIA

Representada por la falta de titulación de los predios que no **permiten que sirva como garantía en diferentes casos**

- 1.- Créditos bancarios o similares
- 2.- Cartas Fianzas
- 3.- Hipotecas
- 4.- Prenda

Los casos más frecuentes se presentan en empresas o personas naturales ante la falta de saneamiento predial no permite que las acciones o trámites financieros que en muchos casos son urgentes, pero que no pueden realizarse en la oportunidad que se desea.

PROBLEMATICA

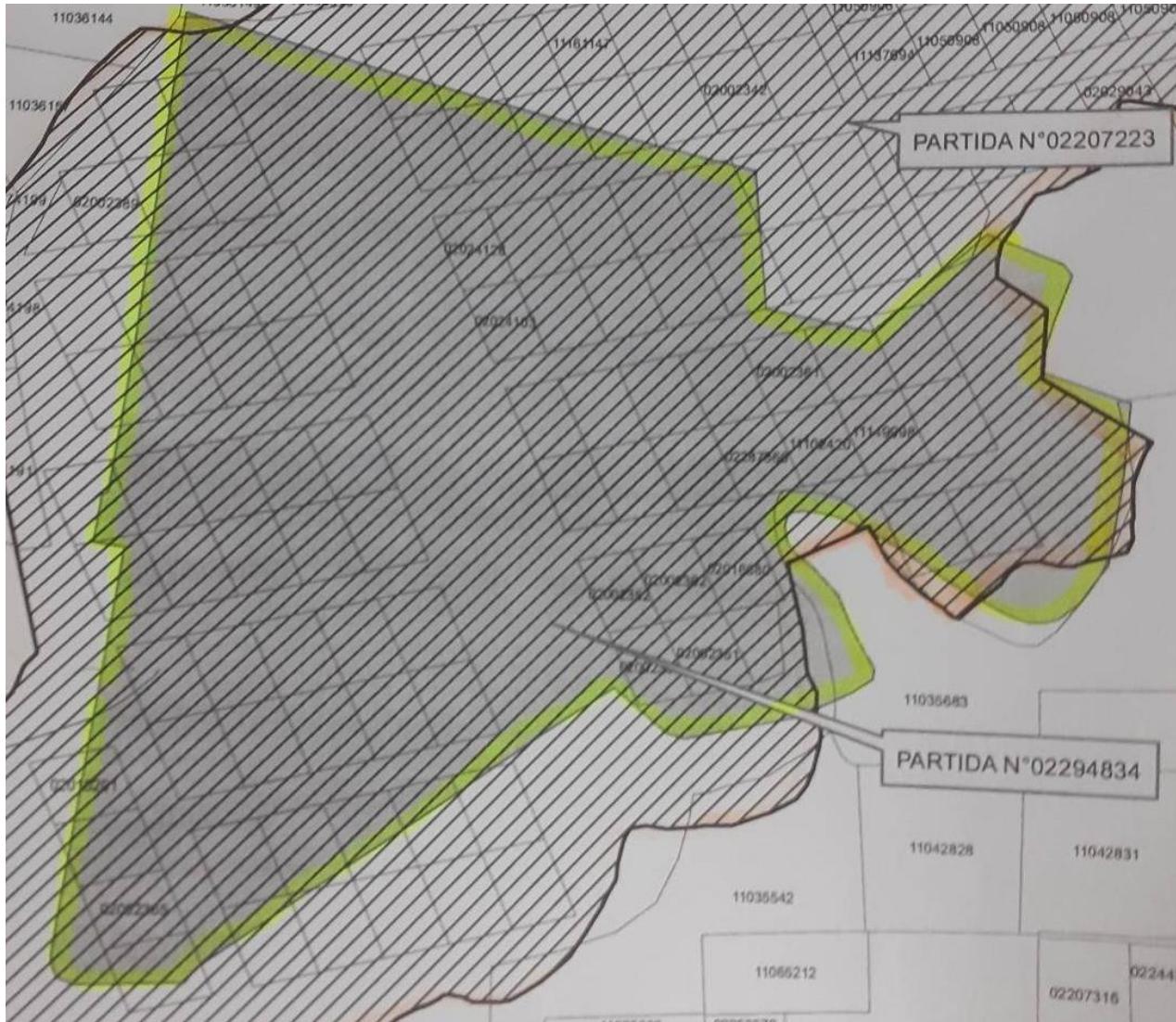
DE CATASTRO

Representada por la falta de titulación del predio, que no permiten a las entidades públicas, sobre todo a los municipios de no tener información exacta de diferentes datos:

- 1.- Identificación de las personas de los predios que están bajo su control
- 2.- Identificación para los casos de acciones cautelares
- 3.- Identificación para los casos de embargo

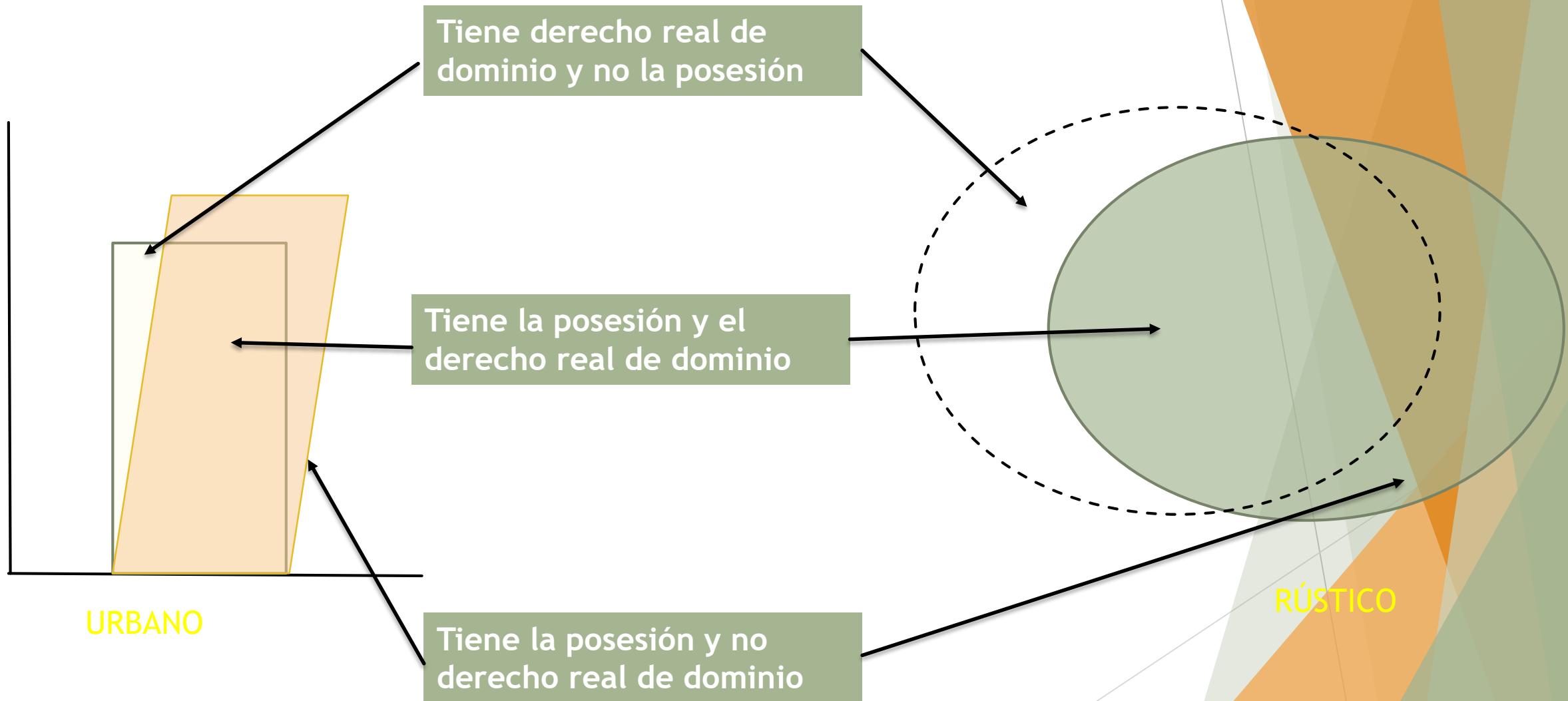
Los casos más frecuentes se presentan en entidades públicas, que ante la falta de saneamiento predial, no permite tener actualizado el Margesí de Bienes de cada unidad

DUPLICIDAD DE PARTIDAS



PROBLEMAS DE SANEAMIENTO – Duplicidad Registral

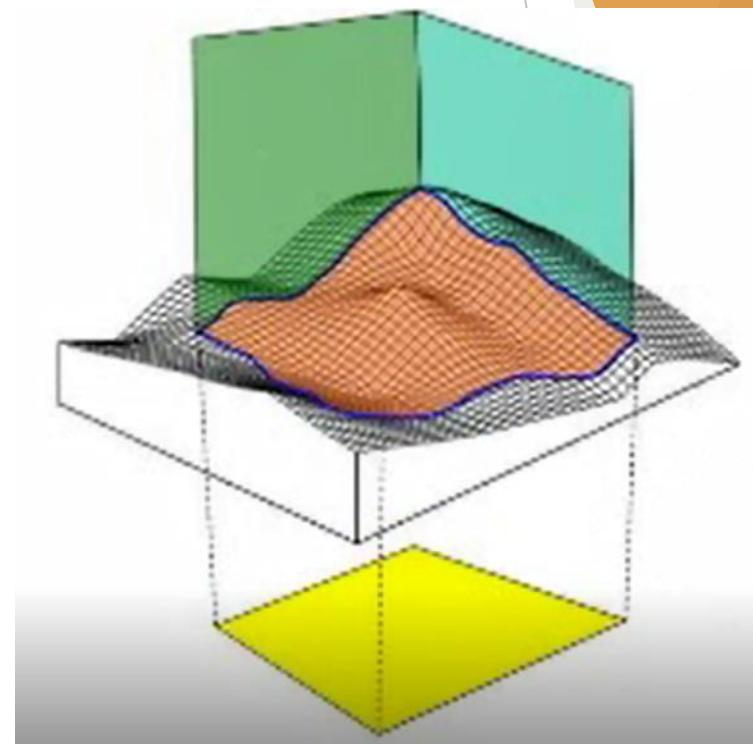
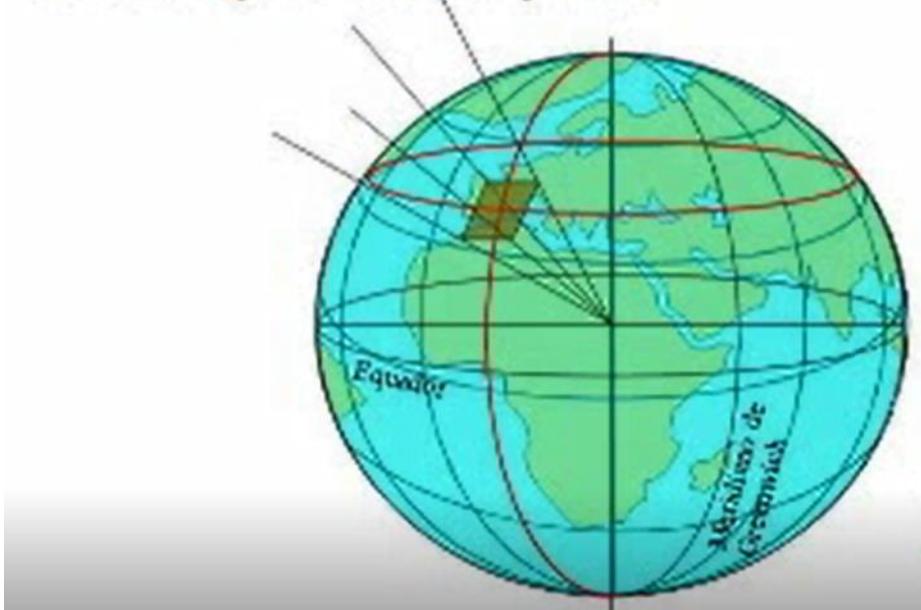
CATASTRO - REGISTROS



Fuente: Diego Erba, 2012

CATASTRO - REGISTROS

El concepto mas amplio...





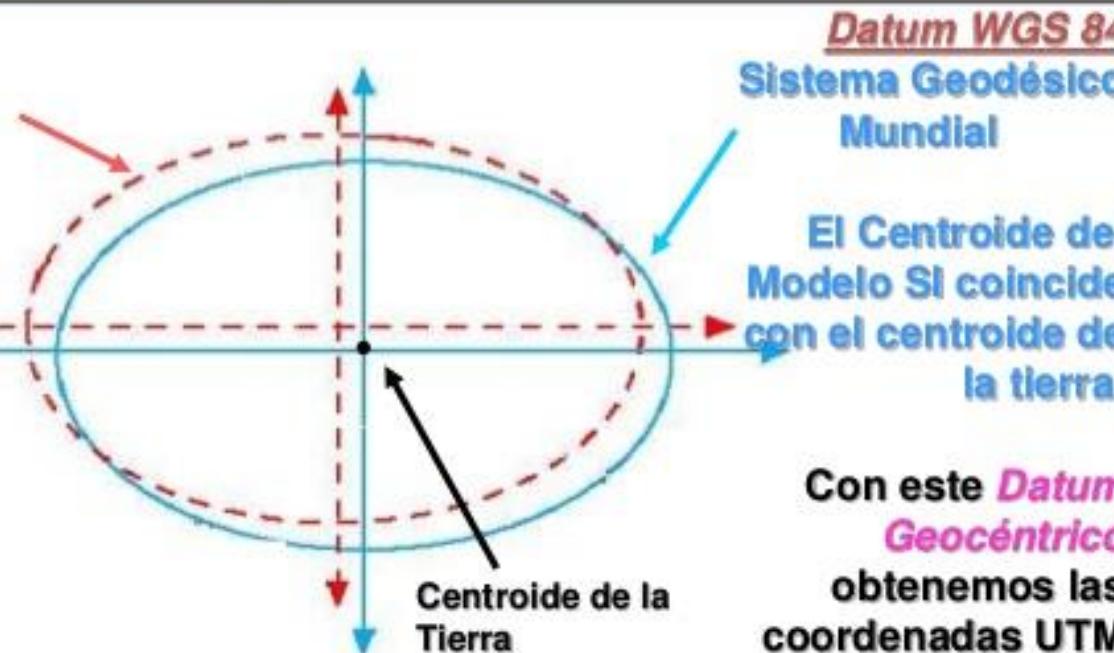
DATUM

El “Datum” es un Modelo (elipsoide) que representa matemáticamente la forma de la tierra y con el cual se obtiene los datos geodésicos de puntos sobre la superficie terrestre entre los que se encuentran las coordenadas UTM.

Datum (PSAD 56)
Sistema Provisional
Sudamericano

El centroide del
Modelo NO coincide
con el centroide de
la tierra.

Con este Datum
obtenemos
las coordenadas
UTM PSAD56



Actualmente la **Red Geodésica GPS del Perú**, tiene como **Datum
Geocéntrico**: el Sistema de Referencia SIRGAS.

PSAD 56

WGS 84



Sistemas de referencia geodésicos

WGS84, Sistema geodésico mundial que data de 1984.

PSAD56, Datum provisional sudamericano de 1956. SIRGAS, Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas.



CATASTRO - REGISTROS



CATASTRO MULTIFINALITARIO

- ▶ EL CATASTRO DEBE ATENDER A MULTIPLES FINES.
- ▶ EL MEJOR CATASTRO ES AQUEL QUE TIENE EL MAYOR NUMERO DE USUARIOS (QUE CONTRIBUYAN).
- ▶ LA VENTAJA DEL CTM ES QUE ES MODULAR Y A CUALQUIER MOMENTO NUEVAS VARIABLES PUEDEN SER INCORPORADAS.



DEFINICION DEL CATASTRO

Catastro - Definición tradicional

El Catastro es un inventario público, metódicamente ordenado, de datos concernientes a propiedades de un determinado país o distrito, basado en la mensura de sus límites.

Catastro 2014

El Catastro 2014 es un inventario público, metódicamente ordenado, de datos concernientes a todos los objetos territoriales legales de un determinado país o distrito, basado en la mensura de sus límites.

CATASTRO - REGISTROS

DOCUMENTOS BASICOS

- 1.- Promesa de Compra - venta
- 2.- Contrato Privado
- 3.- Minuta de Compra - Venta
- 3.- Escritura Pública
- 4.- Testimonio

TIPOS DE PROPIEDAD

- 1.- Urbana
- 2.- Rural

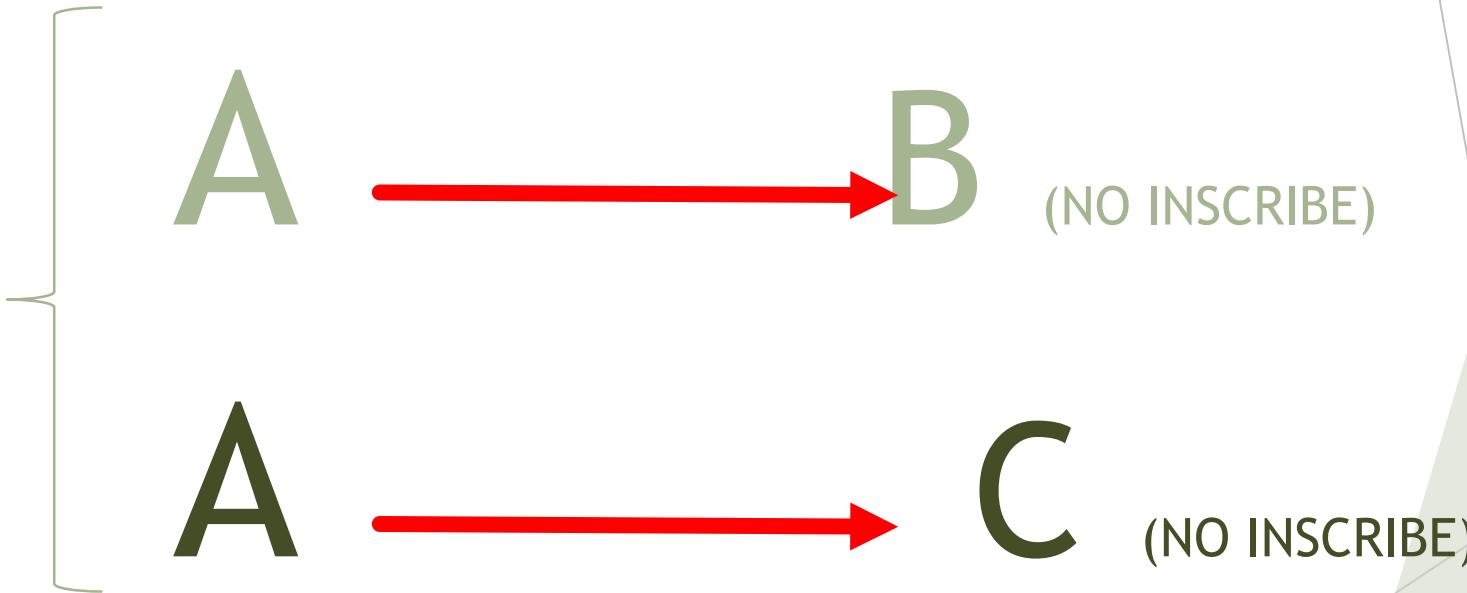
CLASES DE PROPIEDAD

- 1.- Estatal o Pública
- 2.- Privada
- 3.- Mixta
- 4.- Cooperativa
- 5.- Social



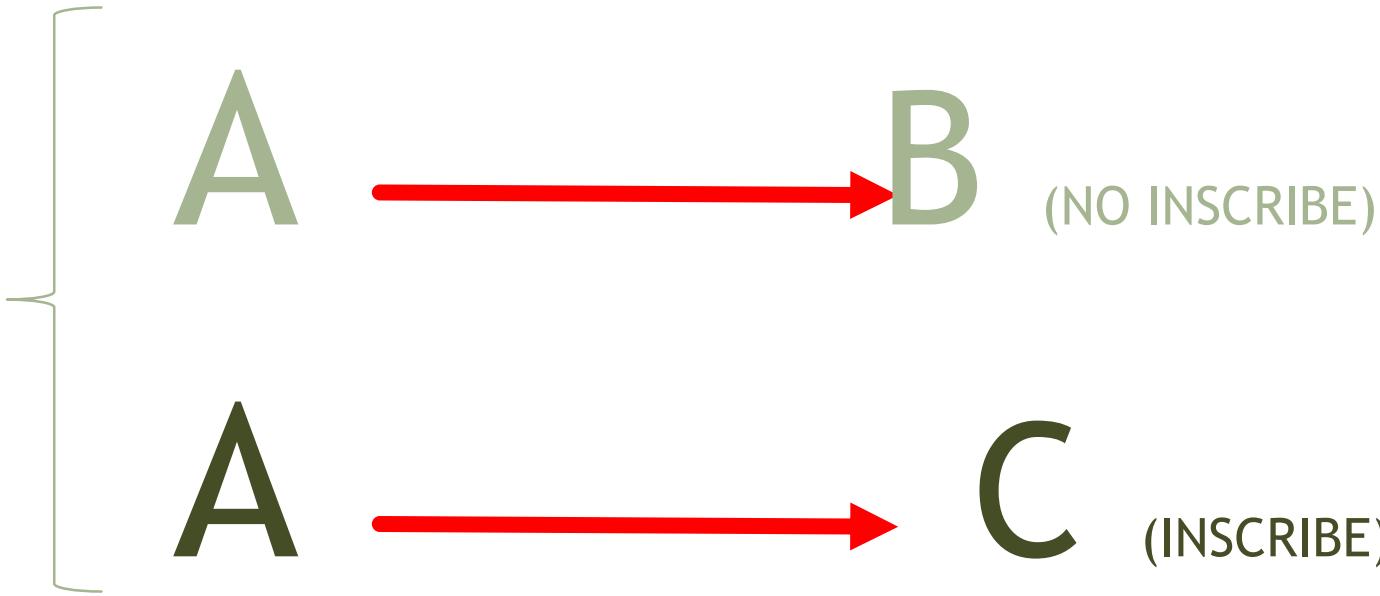
CATASTRO - REGISTROS

CASO 01



CATASTRO - REGISTROS

CASO 02



CATASTRO - REGISTROS

CASO 03

