



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 .- Legítimo, licito, 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.

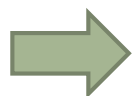
SANEAMIENTO FISICO LEGAL DE INMUEBLES

Comprende principalmente los siguientes puntos.

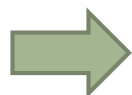
- Saneamiento físico del área predial y de la edificación.
- Saneamiento legal-registral de la titulación que debe estar en documentos públicos y ser inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble.
- Saneamiento catastral, que consiste en la verificación de la identidad entre el área física, el área 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

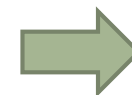
- El saneamiento físico de las construcciones.
- La regularización de las habilitaciones urbana populares e informales.
- La prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial y judicial.
- Otorgamiento de Escritura Publica en la vía judicial.
- División y partición de una copropiedad.
- Regularización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



El proyecto busca volverse tangible física y legalmente.



SEGURIDAD JURIDICA



BIEN INMUEBLE



SUELO DE
PROPIEDAD DEL
ESTADO

(RÚSTICO-
ERIAZO)

PROCESO
DE
ADJUDICACION



PLANIFICACION
DEL
SUELO
(ZONIFICACION,
EQUIPAMIENTOS
DE LA CIUDAD)



PROCESO
DE
HABILITACION
URBANA
(URBANIZACION)



PROCESO
DE
EDIFICACION



MANTENIMIENTO
Y RENOVACION
DE LOS
PRODUCTOS
DEL PROCESO

(CASAS, PARQUES,
CALLES,
EQUIPAMIENTO)

OTRAS
NORMAS

LINE

CONTROL URBANO

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION URBANA



PLANES URBANOS

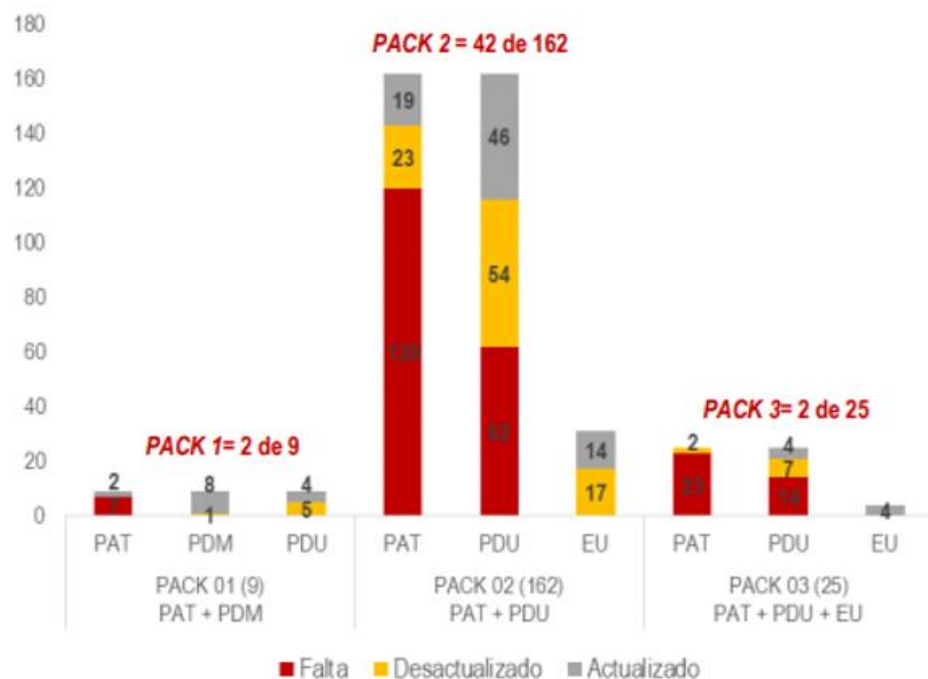


ACTUALES INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION URBANA

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.

PROBLEMÁTICA

► 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.

PROBLEMÁTICA

► 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:

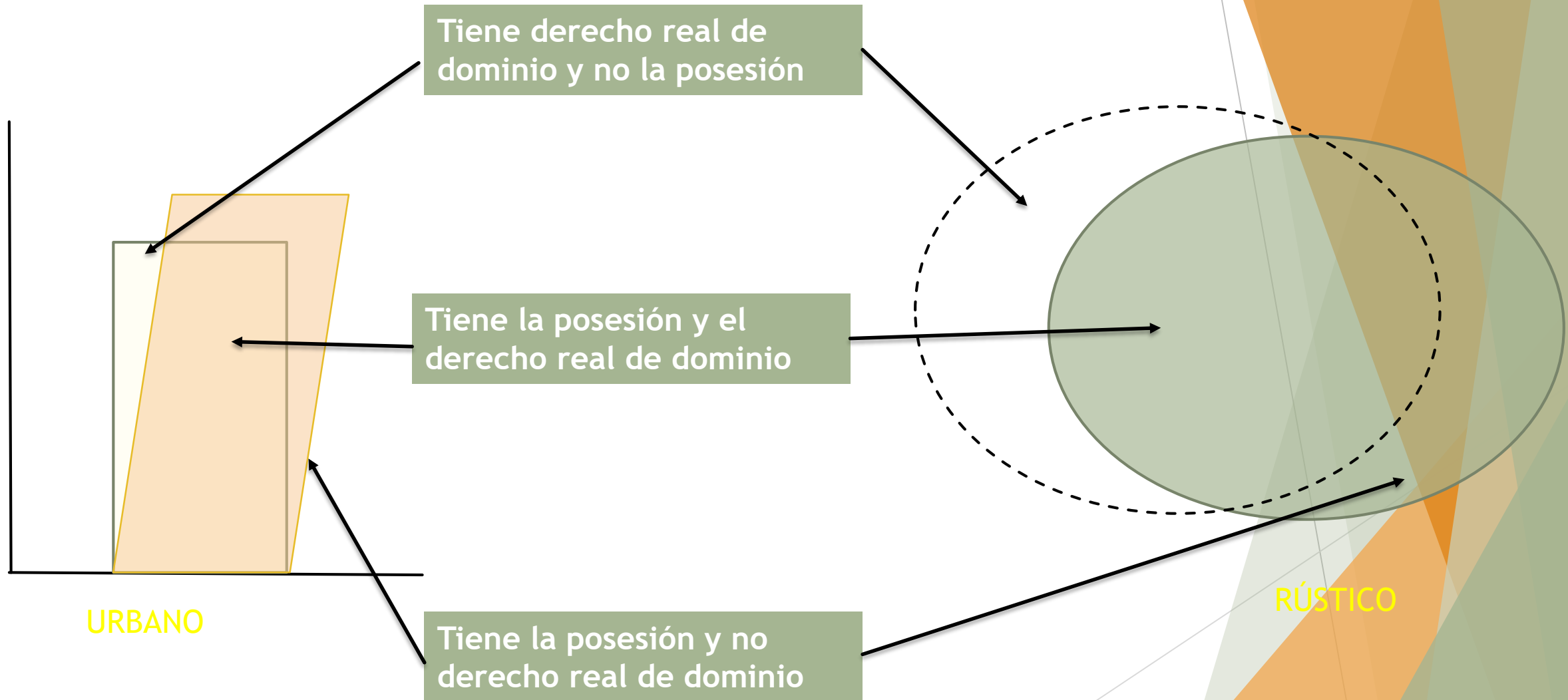
- 1.- Identificación de las personas de los predios que están bajo su control
- 2.- Identificación para los casos de acciones cautelares
- 3.- Identificación para los casos de embargo

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



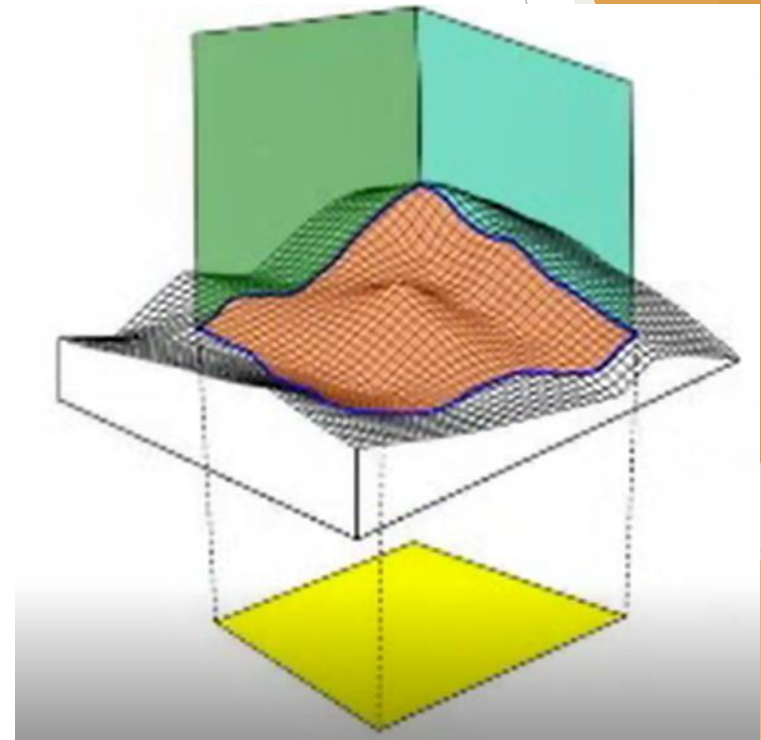
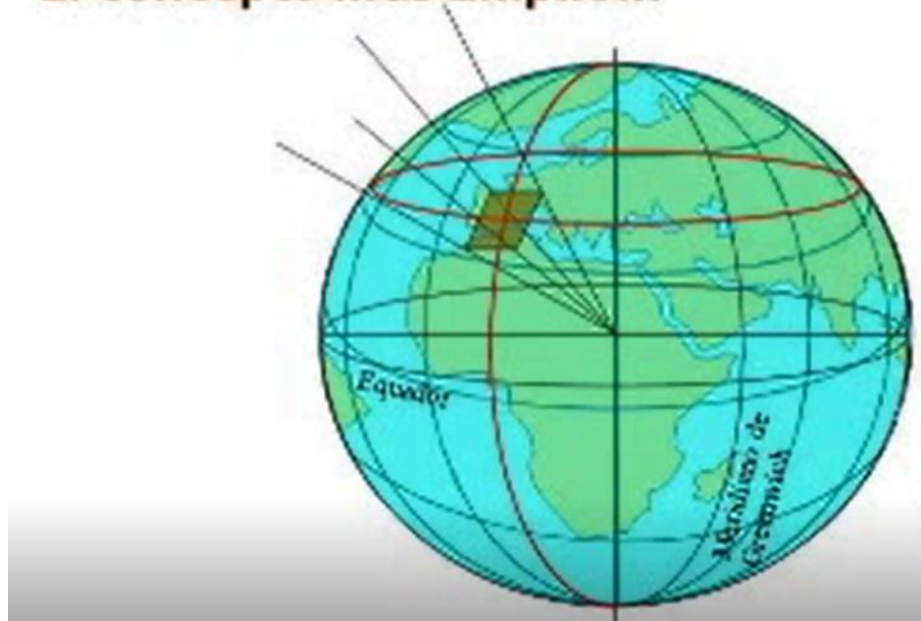
PROBLEMAS DE SANEAMIENTO – Duplicidad Registral

CATASTRO - REGISTROS



CATASTRO - REGISTROS

El concepto mas amplio...





SNICP

SISTEMA NACIONAL
INTEGRADO DE INFORMACIÓN
CATASTRAL PREDIAL - PERÚ

DATUM

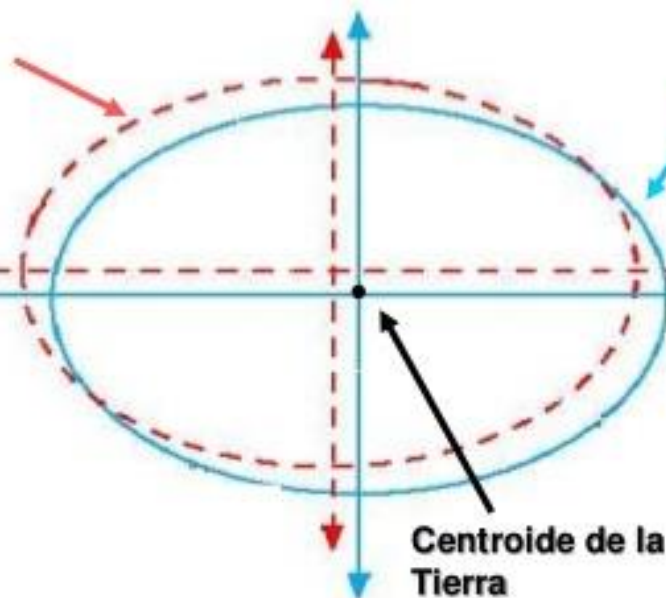
El "Datum" es un Modelo (elipsoide) que representa matemáticamente la forma de la tierra y con el cual se obtiene los datos geodésicos de puntos sobre la superficie terrestre entre los que se encuentran las coordenadas UTM.

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



Datum WGS 84

**Sistema Geodésico
Mundial**

El Centroide del
Modelo SI coincide
con el centroide de
la tierra.

Con este **Datum
Geocéntrico**
obtenemos las
coordenadas UTM
WGS 84

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.

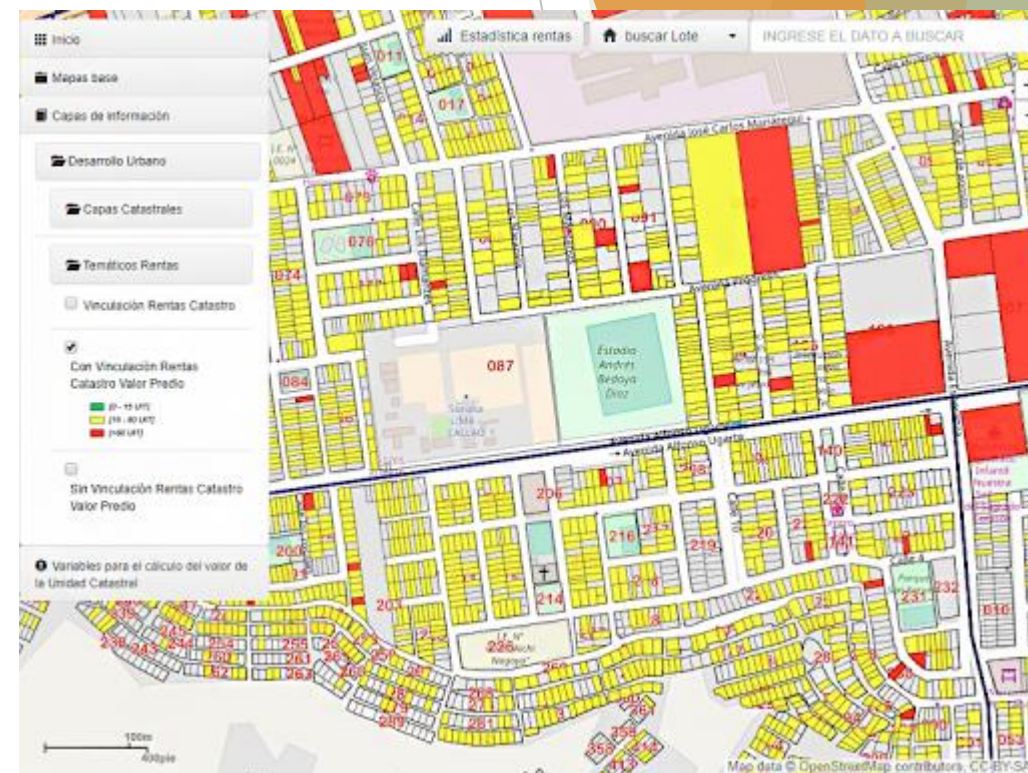


CATASTRO - REGISTROS



CATASTRO MULTIFINALITARIO

- ▶ EL CATASTRO DEBE ATENDER A MULTIPLES FINES.
- ▶ EL MAJOR 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

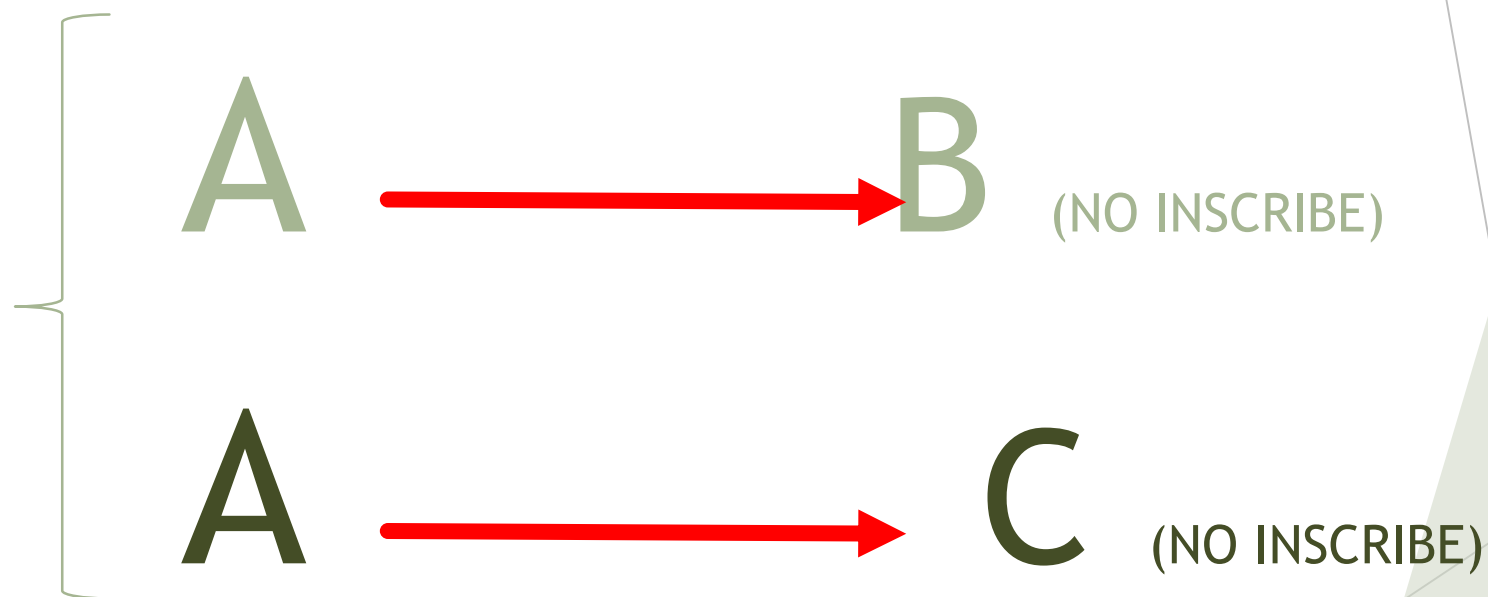
CLASES DE PROPIEDAD

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



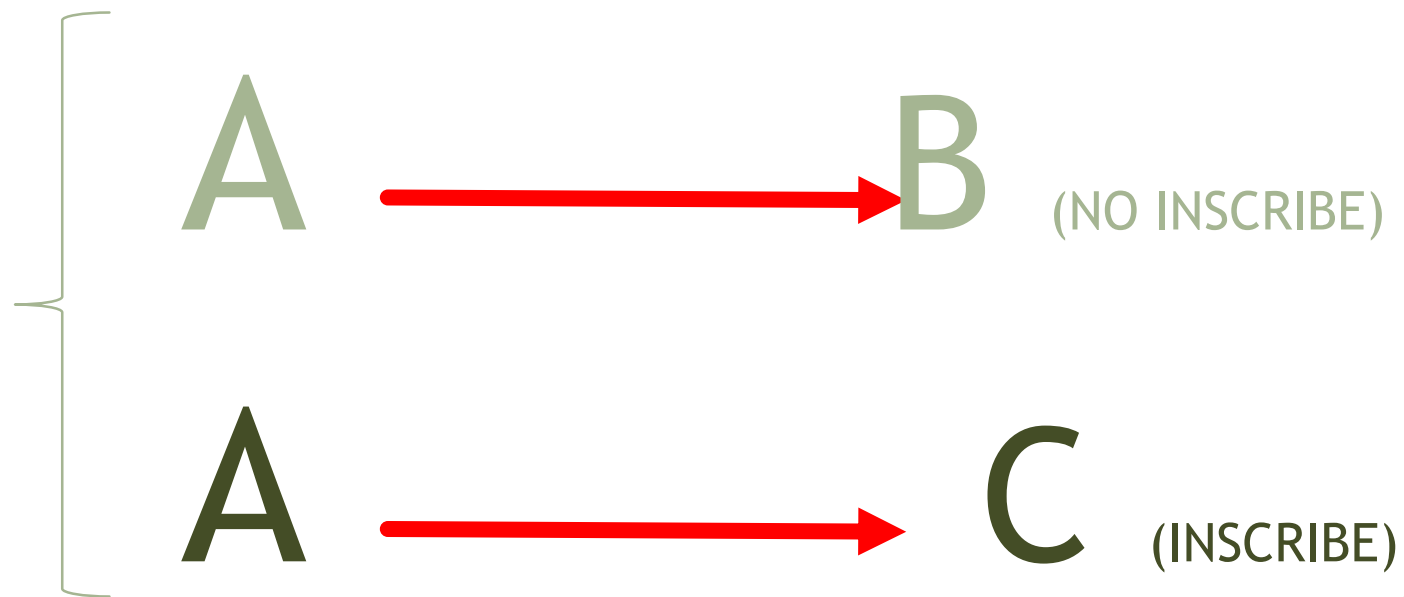
CATASTRO - REGISTROS

CASO 01



CATASTRO - REGISTROS

CASO 02



CATASTRO - REGISTROS

CASO 03

