

## **BENEFICIOS ECONOMICOS DEL CATASTRO EN EL MERCADO INMOBILIARIO**

EL MERCADO INMOBILIARIO EN EL PERÚ AFRONTA UNA SERIE DE PROBLEMAS. ENTRE LOS MÁS RELEVANTES TENEMOS LA FALTA DE INFORMACIÓN INTEGRAL Y LOS ELEVADOS COSTOS DE LAS TRANSACCIONES.

EL CATASTRO DE PREDIOS ES UNA HERRAMIENTA DE GESTIÓN MUY VALIOSA, PUES PERMITE DESCRIBIR LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN SUS DIFERENTES USOS Y APLICACIONES A PARTIR DEL CONOCIMIENTO DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, JURÍDICAS Y ECONÓMICAS DE LOS PREDIOS QUE CONFORMAN UNA DETERMINADA CIRCUNSCRIPCIÓN.

EN EL PERÚ LA ELABORACIÓN DEL CATASTRO HA SIDO ENCARGADA A LOS GOBIERNOS LOCALES SIENDO MUY POCOS LOS MUNICIPIOS QUE CUENTAN CON UN CATASTRO ACTUALIZADO. LA ADMINISTRACIÓN AISLADA DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL Y SU ESCASA UTILIDAD COMO HERRAMIENTA DE GESTIÓN DE INSTITUCIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS DETERMINARON LA NECESIDAD DE APROBAR LA LEY DE CREACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL INTEGRADO DE INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL CUYO PROYECTO DE REGLAMENTO HA SIDO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL EL PERUANO A FIN DE RECABAR APORTES Y OPINIONES.

LOS RESULTADOS DE UNA ADMINISTRACIÓN INTEGRADA DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL Y DE SU VINCULACIÓN CON EL REGISTRO DE PREDIOS NO TENDRÁN ÚNICAMENTE LOS EFECTOS ADMINISTRATIVOS PROPIOS DE UN CATASTRO MUNICIPAL SINO TENDRÁN ADEMÁS PLENOS EFECTOS LEGALES POR LO QUE SU IMPACTO EN EL MERCADO INMOBILIARIO SERÁ ALTAMENTE FAVORABLE.

UN CIUDADANO QUE EN LA ACTUALIDAD NECESITA OBTENER INFORMACIÓN DE UN DETERMINADO PREDIO COMO PASO PREVIO A LA REALIZACIÓN DE UNA TRANSFERENCIA DEBERÁ RECORRER DISTINTAS INSTITUCIONES PÚBLICAS, EN CADA UNA DE LAS CUALES ABONARÁ EL PAGO DE DERECHOS CORRESPONDIENTES:

- A LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL PARA OBTENER EL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS.
- A LA GERENCIA DE CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL PARA LA OBTENCIÓN DEL CERTIFICADO CATASTRAL
- A LA GERENCIA DE RENTAS DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL PARA OBTENER LA INFORMACION SOBRE EL ESTADO DEL CONTRIBUYENTE CON RELACIÓN AL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS
- AL INSTITUTO NACIONAL DE CULTURA PARA OBTENER LA CALIFICACIÓN DEL PREDIO EN LO QUE RESPECTA A SU CONDICIÓN DE MONUMENTO HISTÓRICO.
- A LA DIRECCIÓN DE TRANSPORTE URBANO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL PARA LA OBTENCIÓN DE LA INFORMACIÓN CORRESPON DIENTE A LA DETERMINACIÓN DE

AFECTACIONES PARA VÍAS EXPRESAS, COLECTORAS Y ARTERIALES.

- A LA DIRECCIÓN DE TRANSPORTE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL PARA LA OBTENCIÓN DE LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LAS AFECTACIONES DE VÍAS DE CARÁCTER LOCAL.
- A LA OFICINA DE REGISTROS PARA LA INVESTIGACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO DE PROPIEDAD SIEMPRE Y CUANDO LAS TRANSFERENCIAS SOBRE EL PREDIO HAYAN SIDO DEBIDAMENTE INSCRITAS.
- A LAS MUNICIPALIDADES PROVINCIALES O DISTRITALES PARA CONSTATAR SI EL TERRENO ESTA HABILITADO
- A LAS EMPRESA PRESADORAS DE SERVICIOS PUBLICOS PARA CONOCER SI EL AREA CUENTA CON FACTIBILIDAD DE SERVICIOS
- AL PETT O AL COFOPRI EN CASO DE TRATARSE DE TERRENOS RUSTICOS O UBICADOS EN ASENTAMIENTOS INFORMALES
- FINALMENTE DEBERA CONTRATARSE A UN TOPOGRAFO QUE ESPECIFIQUE ÁREA Y LINDEROS DEL TERRENO PUES TODO LA INFORMACIÓN ANTERIOR PUEDE ESTAR EQUIVOCADA
- ADICIONALMENTE DEBEMOS AVERIGUAR SI ES ZONA PROTEGIDA, PARQUE NATURAL, BOSQUE U OTRO SIMIOAR, DE SER EL CASO.
- SI ES ZONA DE SEGURIDAD NACIONAL, RESERVADA POR LOS INSTITUTOS ARMADOS O ZONA ESTATEGICA.
- SI ES AREA RESERVADA PARA PROYECTOS (GAS, EXPLOTACION DE OTROS RECURSOS NATURALES, AEROPUERTOS, ETC)
- ACUDIR A LOS ORGANISMOS PUBLICOS CORRESPONDIENTES A DENUNCIOS U CONCESIONES MINERAS, COMO EL INACC A FIN

DE VERIFICAR SI EL DERECHO DE PROPIEDAD ESTA SOBRE UN DERECHO MINERO.

- VERIFICAR SI EXISTEN DUPLICIDADES REGISTRALES O MAS DE UNA INMATRICULACION SOBRE EL MISMO PREDIO.

FINALMENTE LOS COSTOS DE TRANSACCION PUEDEN SER TAN ALTOS QUE TERMINAN POR DESANIMAR A LA MAYORIA DE LOS INVERSIONISTAS PRIVADOS A LLEVAR A CABO PROYECTOS INMOBILIARIOS DEBIDO AL ENCARECIMIENTO DE LA TRANSACCION A CONSECUENCIA DEL COSTO DE LOS TRAMITES LEGALES A FIN DE RECABAR LA MULTIPLE INFORMACION NECESARIA PARA PODER INVERTIR CON SEGURIDAD JURIDICA. LA SEGUNDA CONSECUENCIA ES SIMPLEMENTE LLEVAR A CABO LAS TRANSACCIONES JURIDICAS AL MARGEN DE LA LEY, ESTO ES EN LA LINEA DE LA INFORMALIDAD CON LOS ALTOS COSTOS QUE ESTA A SU VEZ CONLLEVA.

UN BUEN SISTEMA DE CATASTRO UNIFICADO RELACIONADO CON EL REGISTRO DE PREDIOS, INCLUSIVE DEBERA TENER UN SISTEMA EFICIENTE DE INSCRIPCION DE DECLARATORIAS DE FABRICA, LAS MISMAS QUE DEBIDAMENTE VALORIZADAS A TRAVES DE LAS NORMAS NACIONALES PUEDEN OTORGAR VALORES REFERENCIALES DE LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO PREDIAL Y ASI EVITAR LOS GRAVES ABUSOS Y TASAS CONFISCATORIAS QUE A LA FECHA COBRAN ALGUNAS MUNICIPALIDADES DISTRITALES.

-

ESTE RECORRIDO PODRÁ EVITARSE A PARTIR DE LA ADMINISTRACIÓN DE UNA ÚNICA BASE DE DATOS CONTENIDA EN LAS FICHAS CATASTRALES ESTANDARIZADAS Y APROBADAS DE

ACUERDO A LEY POR EL CONSEJO NACIONAL DE CATASTRO Y QUE SIGNIFICARÁ AHORRO EN TIEMPO Y DINERO TANTO PARA EL ESTADO COMO PARA LA INVERSIÓN PRIVADA NACIONAL E INTERNACIONAL DE LOS PARTICULARES.

PERO EL PROBLEMA NO SOLO ESTÁ EN EL RECORRIDO QUE DEBE REALIZAR UN CIUDADANO QUE DESEA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE UN DETERMINADO PREDIO, LAS MAYORES DIFICULTADES SE PRESENTAN POR EJEMPLO:

- CUANDO EL PROPIETARIO INSCRITO EN REGISTROS ES UNO Y EL POSEEDOR OTRO
- CUANDO EXISTE SUPERPOSICIÓN DE ÁREAS
- CUANDO EXISTE DUPLICIDAD DE PARTIDAS REGISTRALES CON INSCRIPCIONES COMPATIBLES,
- CUANDO EXISTE DUPLICIDAD DE PARTIDAS CON INSCRIPCIONES INCOMPATIBLES Y DE OPOSICIÓN.
- CUANDO EXISTEN DIFERENCIAS DE ÁREAS Y LINDEROS EN LOS REGISTROS MUNICIPALES Y EN EL REGISTRO DE PREDIOS.
- CUANDO LOS PREDIOS NO HAN SIDO INMATRICULADOS O
- CUANDO EXISTEN LITIGIOS JUDICIALES.

LA SOLUCIÓN A CADA UNO DE LOS PROBLEMAS CITADOS IMPLICA LA REALIZACIÓN DE PROCESOS DE RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS, ANULACIÓN DE PARTIDAS, CIERRE DE PARTIDAS REGISTRALES, ENTRE OTROS PROCESOS EN LOS QUE SE PREVÉ LA PARTICIPACIÓN DE MAS DE UNA INSTITUCIÓN (MUNICIPALIDAD, NOTARIO PÚBLICO, REGISTROS PÚBLICOS) Y QUE POR SU DURACIÓN Y ELEVADO COSTO CONTRIBUYEN AL DEBILITAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO.

LA SEGURIDAD JURÍDICA QUE DEBE OTORGAR EL ESTADO SERÁ MAYOR CUANDO SE ADMINISTRE UNA SOLA BASE DE DATOS CATASTRALES Y ÉSTA SE ENCUENTRE VINCULADA AL REGISTRO DE PREDIOS. EL DERECHO DE PROPIEDAD SERA INDISCUTIBLE CUANDO EXISTA PLENA COINCIDENCIA ENTRE LA DOCUMENTACIÓN CATASTRAL ELABORADA REFERIDA LA REGISTRO DE PREDIOS Y LA REALIDAD

POR ELLO ES MUY IMPORTANTE COMPLEMENTAR LA LEY DE CREACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL INTEGRADO DE CATASTRO, CON UNA LEY QUE PERMITA EL SANEAMIENTO LEGAL DE LA PROPIEDAD POR MEDIO DE MECANISMOS FACILITADORES EN EL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO.

LA PARTICIPACIÓN DE VERIFICADORES AD HOC EN EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES APROBADO MEDIANTE LA LEY 27157 HA SIDO EXITOSO Y PUEDE SER APLICADO PARA EFECTOS DEL SANEAMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL MEDIANTE EL SINCERAMIENTO DE LA REALIDAD. EL OBJETIVO PLANTEADO ES QUE A TRAVES DE PROCESOS SIMILARES A LOS DE LA REFERIDA LEY SE LOGRE LA COINCIDENCIA ENTRE LA REALIDAD CATASTRAL Y LA INFORMACIÓN REGISTRAL.

EN ESTOS CASOS LA INFORMACIÓN PROVENIENTE DE UN LEVANTAMIENTO CATASTRAL DEBE PRIMAR SOBRE TÍTULOS INSCRITOS EN TIEMPOS EN LOS QUE SE INSCRIBIAN LAS PROPIEDADES EN BASE A PLANOS QUE NO CONTABAN CON NINGUN TIPO DE GEO REFERENCIA.

ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE ÚNICAMENTE UN REGISTRO DE PREDIOS QUE ESTE RESPALDADO POR CATASTRO O UN CATASTRO CON VINCULACIÓN REGISTRAL PODRÁN OTORGAR UNA SEGURIDAD JURÍDICA Y EL SINCERAMIENTO EN LAS TITULARIDADES SOBRE PREDIOS QUE EL MERCADO INMOBILIARIO REQUIERE.

LOS BENEFICIOS SON DIRECTOS PARA LOS CIUDADANOS QUE NO TENDRÁN QUE RECORRER TANTAS OFICINAS PÚBLICAS GASTANDO TIEMPO Y DINERO PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE UN DETERMINADO PREDIO.

UN TEMA RELEVANTE PARA LA UTILIDAD DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL ES SU PERMANENTE ACTUALIZACIÓN. ESTA DEBE REALIZARSE POR PROCEDIMIENTOS INFORMATIZADOS APORTADOS POR LAS DECLARACIONES DE LAS ALTERACIONES CATASTRALES QUE PRESENTAN LOS TITULARES, LOS PROCESOS DE REVISIONES Y RENOVACIONES CATASTRALES, LA INFORMACIÓN QUE SUMINISTRAN LOS GOBIERNOS LOCALES, LAS OFICINAS DE REGISTRO DE PREDIOS Y NOTARÍAS.

POR ELLO ES IMPORTANTE QUE TODOS LOS ACTOS JURIDICOS LLEVADOS A CABO POR PARTICULARES A TRAVÉS DE MINUTAS O FORMULARIOS REGÍSTRALES SEAN INSCRITOS EN EL REGISTRO DE PREDIOS CONJUNTAMENTE CON LA BASE GEO REFERENCIADA.

ASI MISMO TODOS LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS SEAN INDEPENDIZACIÓN, SUB DIVISIÓN, AFECTACIÓN DE VIAS, HABILITACIONES URBANAS ENTRE OTROS DEBERÁN SER COMUNICADOS INMEDIATAMENTE A LA SUNARP PARA EL MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DE LA BASE CATASTRAL.

LOS NOTARIOS TIENEN UN ROL PREPONDERANTE EN LA ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL, POR ELLO LA LEY PREVE LA INTERCONEXIÓN DE LAS OFICINAS DE NOTARIOS DE FORMA TAL QUE CADA ACTO JURÍDICO SOBRE PREDIOS EN EL QUE INTERVENGAN, DEBERÁ SER TRANSMITIDO CON LA GARANTÍA DE LA FIRMA DIGITAL.

ASIMISMO LA PARTICIPACIÓN ACTIVA Y COLABORACIÓN DE ENTIDADES ADMINISTRATIVAS QUE TENGAN RELACIÓN CON PREDIOS: PETT, COFOPRI, MINISTERIO DE VIVIENDA, MUNICIPALIDADES, EMAPE, MINISTERIO DE ENERGIA Y MINAS PARA EL CASO DE SERVIDUMBRES Y CON LA INFORMACIÓN OTORGADA POR LAS EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVICIOS PÚBLICOS TALES COMO TELEFONICA, GAS DE CAMISEA, SEDAPAL, ENTRE OTRAS.

LA INFORMACIÓN QUE CONTIENE EL CERTIFICADO CATASTRAL PERMITIRÁ ADEMÁS DE CONOCER EL ÁREA, LINDEROS, MEDIDAS PERIMÉTRICAS REGISTRALES, CARGAS Y GRAVÁMENES VIGENTES, USOS URBANOS DEL PREDIO, PÉRMITE CONTAR CON LA CARTOGRAFÍA DEBIDAMENTE REFERENCIADA CON LA RED GEODÉSICA NACIONAL. ASIMISMO SE HA PREVISTO OFRECER INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA ADICIONAL TAL COMO:

- AREAS Y LINDEROS DE TODOS LOS PREDIOS COLINDANTES.
- TITULARES DE PROPIEDAD Y/O SUPERFICIE DE DICHOS PREDIOS.
- USOS URBANOS
- TODA AQUELLA INFORMACIÓN DISPONIBLE EN LA BASE DE DATOS CATASTRAL.

FINALMENTE EL SISTEMA ES FAVORABLE PUES PERMITE LA GENERACIÓN DE UN SISTEMA CENTRALIZADO DE OFERTA Y DEMANDA DE PREDIOS Y LA CREACIÓN DE UNA BASE DE DATOS QUE PUEDE SER UTILIZADA POR LOS AGENTES FINANCIEROS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS. ELLO SUMADO AL BENEFICIO DE BAJAR LOS COSTOS DE TRANSACCION CONVIERTE AL CATASTRO EN UNA HERRAMIENTA GESTORA DE BENEFICIOS IMPORTANTES PARA EL MERCADO INMOBILIARIO EN EL PERÚ. EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO A SU VEZ ES EJE DE DESARROLLO DE MULTIPLICIDAD DE PRODUCCION DE OTROS BIENES Y SERVICIOS CON LO CUAL UN BENEFICIO CONCRETO DE CONTAR CON UN SISTEMA EFICIENTE DE CATASTRO VINCULADO AL REGISTRO DE PREDIOS ES EL CRECIMIENTO DEL PBI DEL PAIS Y UNA MEJOR SITUACION ECONOMICA EN GENERAL PARA TODOS LOS PERUANOS.

LIMA 17 de Enero de 2006