

Catastro y Seguridad Jurídica: Experiencia Peruana

Expositora:

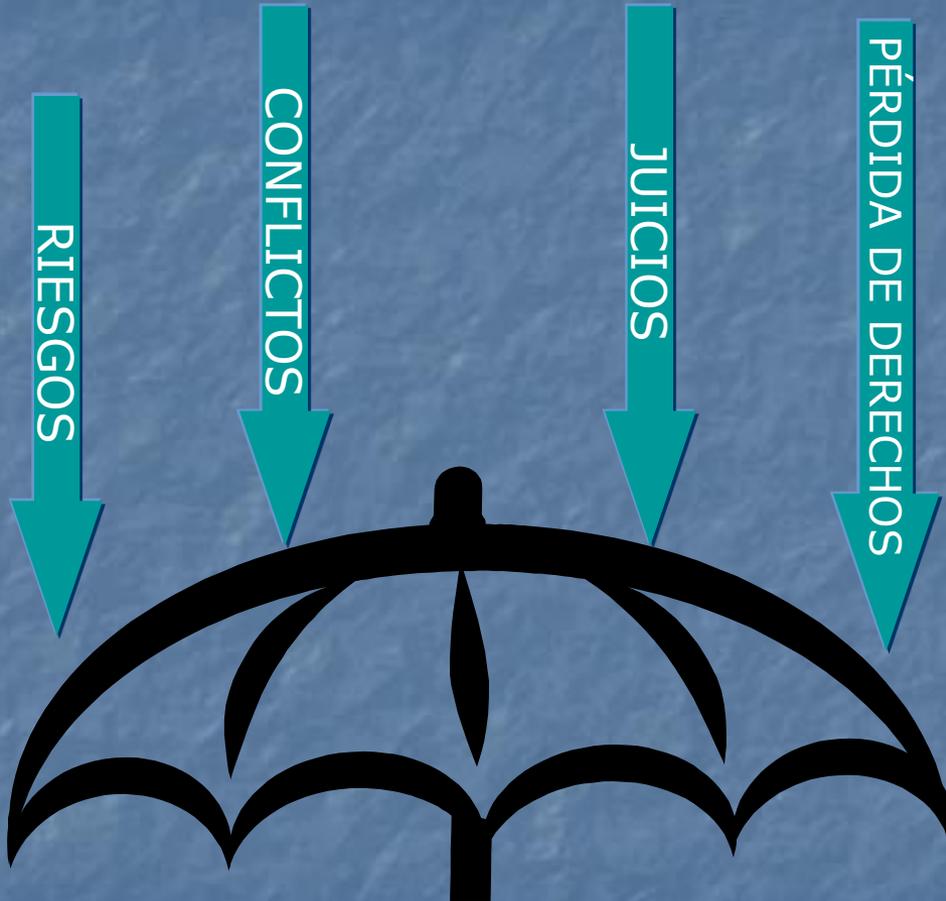
Mg. Angélica María Portillo Flores.

Jefe del Proyecto de la Unidad de Calidad y
Desarrollo Registral de la Gerencia Registral de
la SUNARP

Seminario Internacional
"La Información Catastral al Servicio de las Políticas Públicas"

Montevideo - 12 al 16 de setiembre de 2011

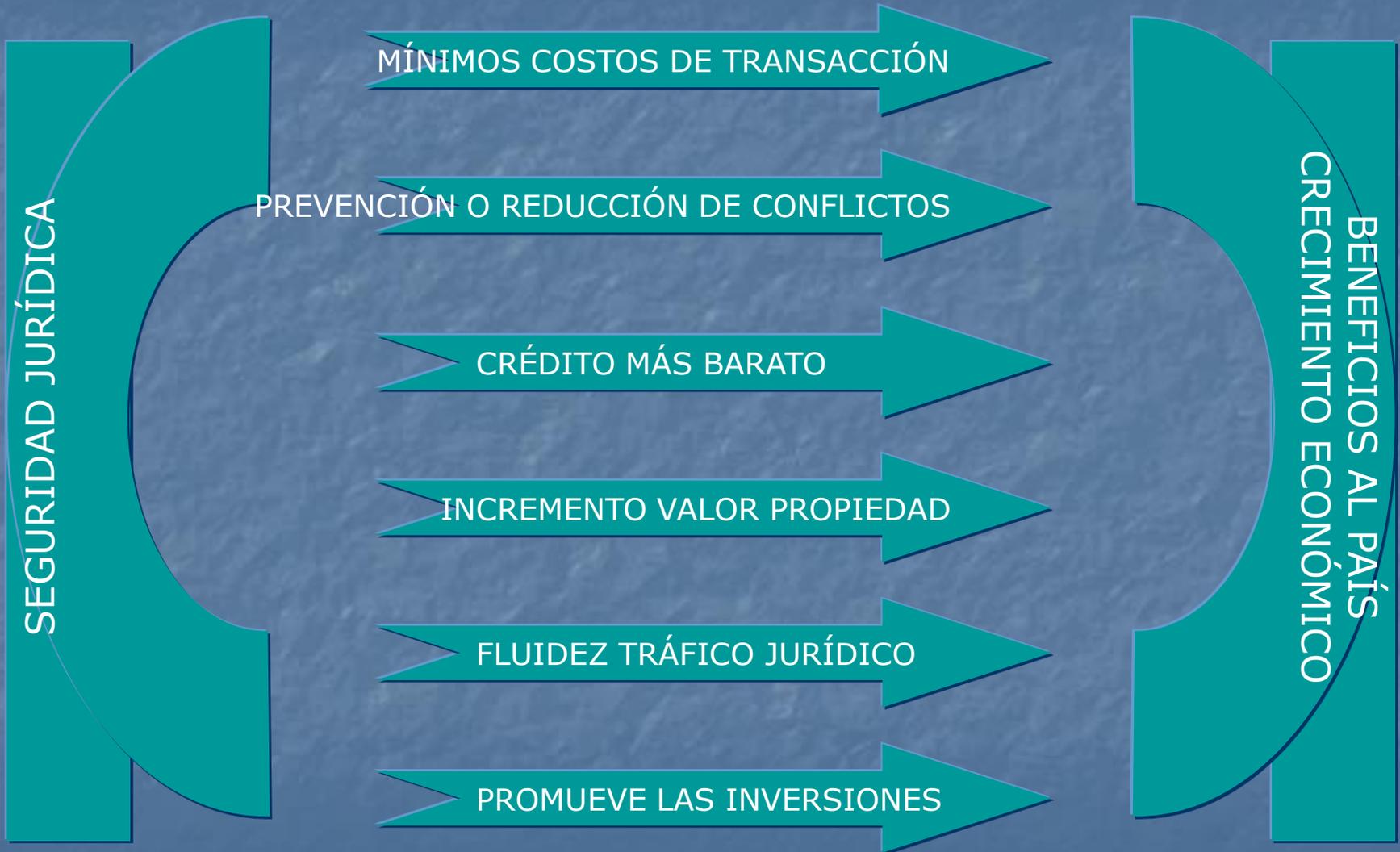
Seguridad Jurídica: transacciones inmobiliarias



SEGURIDAD JURÍDICA

TRÁFICO JURÍDICO DE INMUEBLES

Beneficios de la Seguridad Jurídica



SEGURIDAD JURÍDICA

TRÁFICO JURÍDICO DE PREDIOS

REGISTRO DE PREDIOS

DISFRUTE Y ESTABILIDAD DE MIS
DERECHOS.
NO ESTOY AFECTADO POR
CIRCUNSTANCIAS DESCONOCIDAS.

CATASTRO
FUNCIÓN JURÍDICA



Seguridad Jurídica: acceso a diversa información territorial interoperable, actualizada, confiable, de calidad y relevante para el tráfico jurídico

Mapa Satelital / Cartografía Base

Derechos Mineros

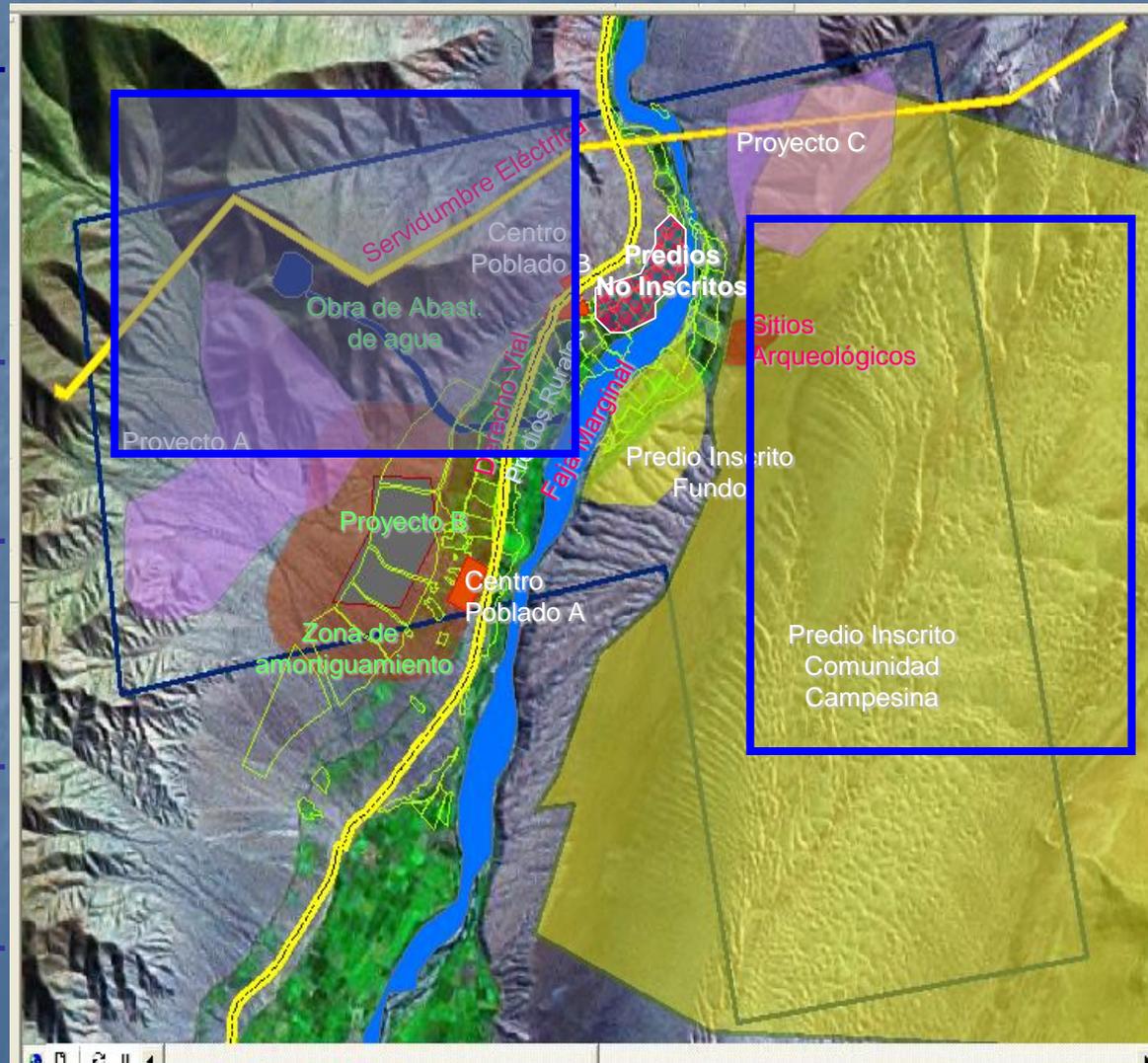
Predios inscritos y no inscritos

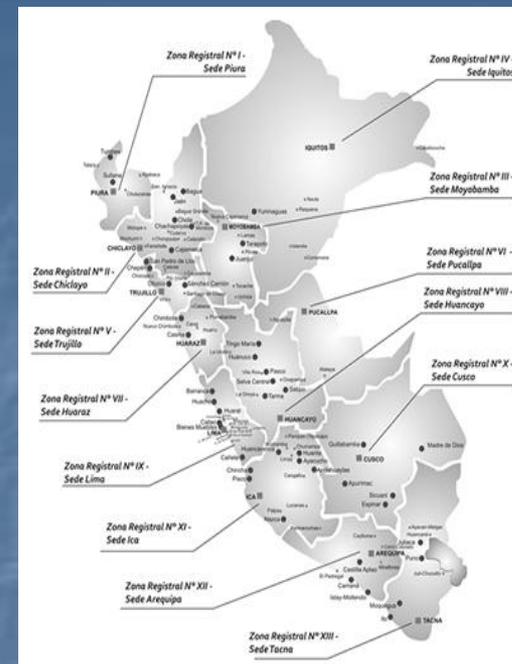
Zonas arqueológicas, servidumbres eléctricas, faja marginal de ríos, derechos viales

Proyecto de Infraestructura de servicios: agua potable, planta de tratamiento de agua, área de amortiguamiento, etc.

Catastro :

Predios urbanos, predios rurales
Información física, jurídica y económica





EXPERIENCIA PERUANA

Superficie Continental:	1 285,215.60 Km ²
Población:	27 412 157
Gobiernos Regionales:	2
Municipios provinciales:	195
Municipios distritales:	1639



Situación del Catastro: antecedentes

- Diversidad de actores institucionales
- Diversos catastros (calidad, avance, tecnología)
- Diversas cartografía
- Distintos estándares, procesos técnicos e informáticos.
- Información catastral no uniforme e inconsistente a nivel nacional.
- Territorios no catastrados.
- Inexistencia de catastro estandarizado y actualizado de alcance nacional

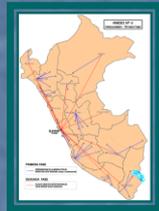




1888 – Registro de Propiedad Inmueble



1994



2001
Interconexión
Publicidad en línea



2003- 2008
Creatividad
empresarial



2005- 2009
Premios Buenas
Prácticas

Evolución de los Registros Públicos

Seguridad Jurídica: soporte registral



¿Y EL
CATASTRO?

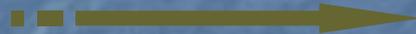
Función Jurídica del Catastro- antecedentes



MUNICIPALIDADES



(determinación física y legal)



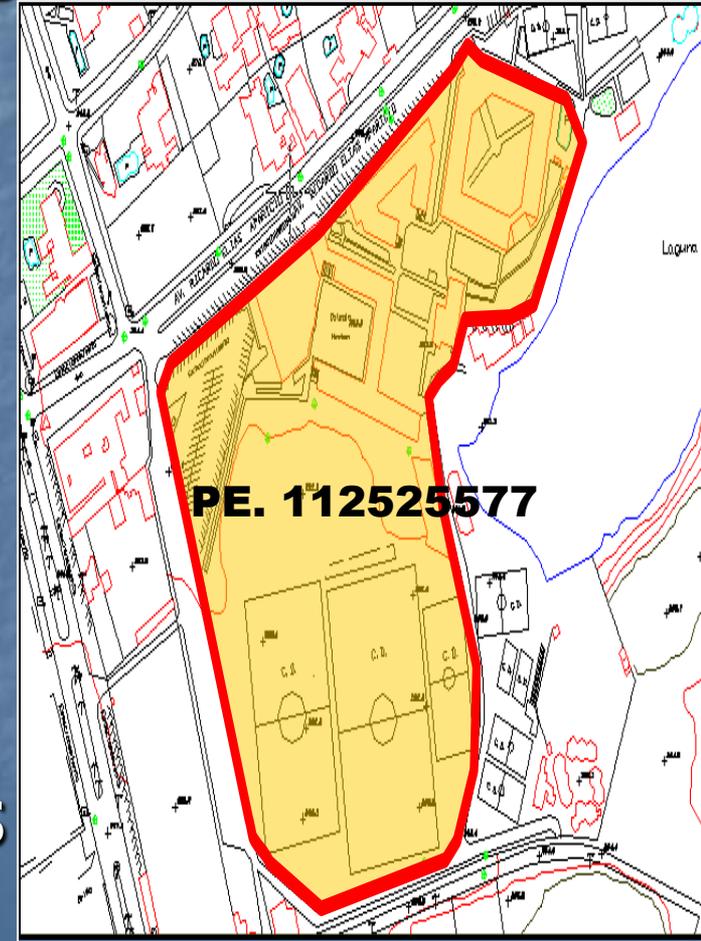
REGISTROS PÚBLICOS

Antecedentes: Catastro



LAS OFICINAS TÉCNICAS Y LA BASE GRÁFICA REGISTRAL

- Implementación de las Oficinas Técnicas (1986 – 2003).
- “Rompecabezas gigante” : predio inscrito tiene una posición única. Datos técnicos en la respectiva partida registral y sus antecedentes registrales.
- Herramienta de ayuda en la calificación registral – informes vinculantes



LAS OFICINAS TÉCNICAS Y LA BASE GRÁFICA REGISTRAL EN DESARROLLO

DIFICULTADES:

- Descripción literal de los predios.
- Inscripciones sin medidas perimétricas o con medidas desfasadas distintas al sistema métrico decimal.
- Títulos archivados sin planos.
- Planos sin datos técnicos necesarios (sin escalas, sin referencias geográficas, sin ángulos internos), errados o en contradicción con las inscripciones.

Ex PETT

Objetivos específicos:

- Formalización y actualización del catastro rural.
- Saneamiento físico legal de:
 - Predios individuales (rurales)
 - Territorio de comunidades campesinas y nativas
 - Tierras eriazas con aptitud agropecuaria.

Actual Política Catastral

- Ley 28294 (julio 2004)
- Reglamento - D.S. N° 005 – 2006 – JUS (febrero 2006).

Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP)

■ <http://www.sncp.gob.pe>



Municipalidades

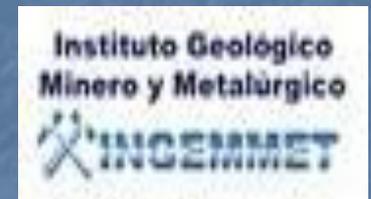


Gobiernos Regionales



Instituto Geográfico Nacional

SNCP



Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial

1er. Objetivo.

Integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de Catastro. Catastros estén articulado entre ellos: un solo lenguaje catastral y, por lo tanto, interoperable.

2do. Objetivo.

Base de Datos Catastrales (alcance nacional) multifinalitario.

Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial

3er. Objetivo.

(Función Jurídica del Catastro)

El SNCP vinculado con el Registro de Predios (soporte catastral).

Característica del SNCP: apoyar en la seguridad jurídica.

Ley N° 28294 – Art. 4.

SNCP y Seguridad Jurídica

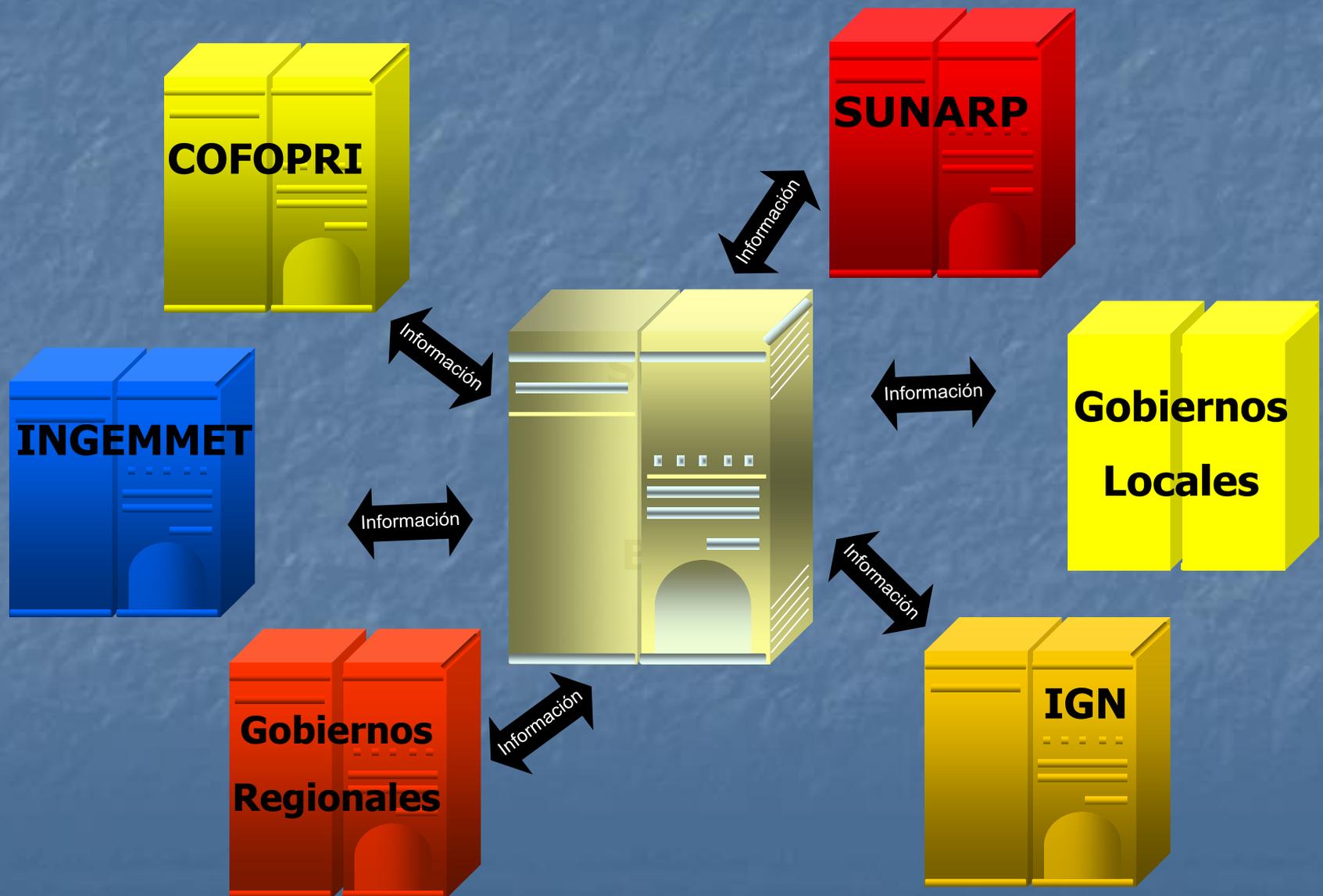
1. Base de Datos Catastrales (BDC) y su conexión Registro de Predios.
2. Código Único Catastral.
3. Saneamiento Catastral Registral.

¿Qué es la BDC?



- DATOS GRÁFICOS Y ALFANUMÉRICOS.
- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, JURÍDICAS Y ECONÓMICAS.
- PREDIOS DE ZONAS CATASTRADAS.

Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial





Ejemplo: identificación de los titulares catastrales de los predios colindantes al predio cuya inmatriculación o rectificación de áreas, linderos o medidas perimétricas se solicita, por tanto, a identificar los antecedentes registrales existentes.

Código Único Catastral

- Identificación alfanumérica de predios (compuestos por doce (12) dígitos).

CUC											
1	1	0	3	9	2	7	9	8	6	8	9

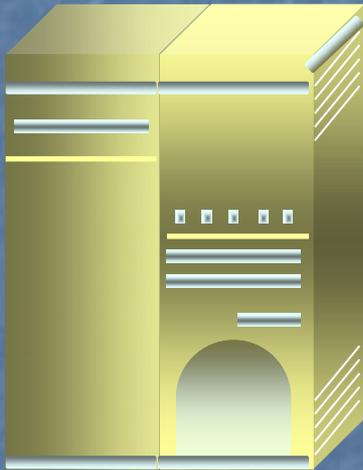


12979678-0000

28638900 -5689



BASE DE DATOS CATASTRALES



CADA PREDIO DEBE
TENER SU CUC

CUC



ÚNICO E INEQUIVOCO
DENTRO DEL
TERRITORIO
NACIONAL

SECRETARIA TÉCNICA DEL SNCP

Plan Nacional de Catastro

INEI

ASIGNA RANGO DE NÚMEROS PARA CUC

ENTIDADES GENERADORAS DE CATASTRO

ASIGNA EL CUC

REGISTRO DE PREDIOS

INSCRIBE EL CUC

ENTIDAD GENERADOR DE CATASTRO 1	100000000000 ⋮ 199999990000
ENTIDAD GENERADOR DE CATASTRO 2	200000000000 ⋮ 299999990000
ENTIDAD GENERADOR DE CATASTRO 3	300000000000 ⋮ 399999990000
⋮	⋮



Municipalidades



Generación de rangos, asignación e inscripción del CUC

Código Único Catastral



- ✓ Identificador propiedad predial (utilidad: cambio de nomenclatura).
- ✓ Avance en la coordinación Catastro y Registro: facilita el intercambio de información.
- ✓ Índice de predios.

Código Único Catastral

CUC no es un simple código es la propia delimitación perimetral y ubicación de un predio en la cartografía catastral.

Joaquín Delgado Ramos, Registrador español: “... el modo de designar una concreta parcela catastral en la cartografía oficial del Catastro.” [\[2\]](#)

Código Único Catastral

- Para la inscripción del CUC se debe presentar al Registro relevante información gráfica donde se visualice la forma e ubicación del predio (plano catastral).
- Dicha información gráfica catastral es relevante y que para proceda a la inscripción del CUC se evalúa por la oficina técnicas de las Zonas Registrales.
- A tal punto, si se presenta discrepancias entre la información registral con la información catastral presentada da inicio al procedimiento de saneamiento catastral registral (Art. 62 Reg. Ley 28294).

Inscripción obligatoria del CUC

Reg. Ley SNCP (Art. 55)

- Requisitos:
 - 1. Predios ubicados en zonas catastradas.
 - 2. Que se solicite la inscripción de un acto o derecho que importe la inmatriculación o modificación física del predio inscrito.
- Se requiere un informe técnico del área de catastro (Zonas Registrales).
- Actualmente, la inscripción del CUC es facultativa.

Inscripción en el Registro de Predios del CUC

 **SUNARP**
SUNARP
SUNARP

ZONA REGISTRAL N° IX, SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partido: 43895572

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
TERRENO RÚSTICO N° 170 DE LOS GRAMADALES DE PUENTE PIEDRA
PUENTE PIEDRA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE CUC:123456780010
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
CG0011

COMPRAVENTA- JUSTA CONSUELO COCA PANTOJA identificada con D.N.I. N° 21092107 de estado civil soltera, ha adquirido el **0.4139% de acciones y derechos** del inmueble inscrito en la presente partida, en mérito a la compraventa celebrada con SATURNINA FILOMENA MORENO ROMERO por el precio de US\$ 5.000 00 Dólares Americanos, cancelados. Así consta de la ESCRITURA PÚBLICA del 25/08/2004 otorgada ante Notario Público de Lima Dr. MERCEDES CABRERA ZALDIVAR. El título fue presentado el 01/09/2004 a las 12:31:33 PM horas, bajo el N° 2004-00258279 del Tomo Diario 0454. Derechos S/66.80 con Recibo(s) Numero(s) 00002847-29 - LIMA, 26 de Noviembre del 2004.


Dr. Andrés Pareda Lozano
Registrador Público
ORLC

A través de la inscripción de CUC en zona catastrada deberá ingresar al Registro información catastral estandarizada, actualizada, de calidad, que contribuya verificar la existencia y localización confiable de los predios inscritos o por inscribir.

CUC: respaldo catastral

EL REGISTRO DE PREDIOS DE LOS REGISTROS PÚBLICOS INSCRIBIRÁ LOS DERECHOS SOBRE LOS PREDIOS CON EL RESPALDO DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL.

Art. 18 Ley N 28294

Saneamiento Catastral Registral

Es el conjunto de procedimientos técnicos y legales que se ejecutan de manera progresiva, a fin de rectificar las inexactitudes registrales y actualizar la información registral de un predio, adecuándola a la realidad física del mismo.

Art. 3° literal o). Reg. Ley 28294

Saneamiento Catastral Registral - Finalidad

Solucionar las discrepancias entre la realidad registral (desfasada o inexacta) con la realidad catastral (actualizada, confiable con respaldo jurídico) en cuanto al área, linderos y medidas perimétricas de los predios inscritos.

Solucionar la problemática de predios inscritos que no es posible localizarlos por falta de datos técnicos sobre su forma, área, linderos, medidas perimétricas o localización.

Art. 3° literal o). Reg. Ley 28294

AVANCES DEL SNCP

- Intensa difusión sobre el Catastro, su importancia y del SNCP a nivel nacional (diversos seminarios catastrales).
- Desarrollo y funcionamiento de la página Web del SNCP:
 - ✓ Descarga del módulo de ingreso de fichas catastrales
 - ✓ Visor gráfico WMS
 - ✓ Solicitud de rangos CUC (por internet)
 - ✓ Consulta de CUC asignados
- Programa de Modernización Municipal año 2012-MEF
Incentivos económicos avance de catastros municipalidades (bonos)
Meta: remitir a la Secretaría Técnica la cartografía catastral a nivel de lote, de acuerdo a normativa del SNCP- Decreto Supremo N° 093-2011-EF.

Concejo Nacional de Catastro (CNC)

Disposición legal y fecha de publicación	Nombre – Sumilla
Directiva N°001-2006-SNCP/CNC (17/04/2006)	Regulación del rango de los ocho (8) primeros dígitos que conforman el Código Único Catastral y la distribución del CUC entre las entidades generadoras de catastro.
Directiva N°002-2006-SNCP/CNC (23/02/07)	Aprobación de normas básicas para la elaboración y estandarización de la cartografía catastral.
Directiva N°001-2007-SNCP/CNC (16/06/07)	Formatos e Instructivo de las Fichas Catastrales.
Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC (29/08/08)	Regulación sobre las Tolerancias Catastrales – Registrales del SNCP
Directiva N° 01-2009-SNCP/ST (18/10/09)	Regula la Estructura de Datos Alfanuméricos de la Base de Datos Catastral Urbana del SNCP
Directiva N° 02-2009-SNCP/ST (18/10/09)	Declaración de Zona Catastrada
Directiva N° 03-2009-SNCP/ST (18/10/09)	Formato de la Hoja Informativa Catastral Urbana y el Formato de la Hoja Informativa Catastral Rural

Disposición legal	Nombre – Sumilla
<u>Directiva N° 002-2009-SNCP/CNC</u>	Declaración de Zona Catastrada - Anexo Reporte de Titulares Catastrales Gráfico: Flujo de Procedimientos
<u>Directiva N° 003-2009-SNCP/CNC</u>	“Formato de Hoja Informativa Catastral Urbano y Rural” – Anexo 1: Formato de Hoja Informativa Catastral Urbana “Anexo 2: Formato de Hoja Informativa Catastral Rural
<u>Resolución N° 01-2010-SNCP/CNC</u>	Aprueba la Guía del Código Único Catastral-CUC como norma complementaria a la Directiva N° 001-2006-SNCP/CNC
<u>Resolución N° 02-2010-SNCP/CNC</u>	Aprueban la modificación de los literales b) y h) del ítem tercero, denominado Definiciones, de la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC “Tolerancias Catastrales-Registrales”
<u>Resolución N° 03-2010-SNCP/CNC</u>	Aprueban la directiva N° 01-2010-SNCP/CNC del Reglamento del Índice del Verificador Catastral
<u>Resolución N° 04-2010-SNCP/CNC</u>	Aprobar la modificación del acápite 2 del literal b) del rubro de Zonas No Catastradas del ítem VI, referida a la información contenida en los predios urbanos (serie CU-005) y predios rurales (serie CR-100)
<u>Resolución N° 05-2010-SNCP/CNC</u>	Aprueban la directiva N° 02-2010-SNCP/ST Estructura de datos gráficos de la Base de Datos Catastral Urbana del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial - SNCP

REFLEXIONES

- El Registro de Predios requiere de un catastro de calidad, actualizado, confiable, que ejerza función jurídica útil al Registro.
- El desarrollo de eficaces y eficientes relaciones de colaboración entre el Catastro y el Registro de Predios (Registros Públicos) es un proceso complejo, de progresivo desarrollo, en atención a sus relevantes diferencias (principios, modos de operar, base de datos etc.).
- Debe estar claramente definidas las competencias y funciones de ambas funciones, sus límites y los efectos de su información, lo que facilitará la labor de colaboración.

REFLEXIONES

- El desarrollo de la relación entre el Catastro y Registro tiene como norte al ciudadano, satisfacer sus necesidades y expectativas con eficiencia, eficacia y calidad, lo cual sustenta la legitimidad del accionar de ambas instituciones.
- Relación entre Catastro y Registro debe ser bidireccional (beneficio mutuo- retroalimentación), intercambio gratuito de información que se traduzca en mayor eficacia, eficiencia y calidad en sus servicios y, por ende, mayor seguridad jurídica. No debe generarse duplicidad de esfuerzos.
- La experiencia peruana (COFOPRI) refleja lo ideal: que la organización catastral no se limite a la determinación física, sino apoye en la determinación legal (determinar si la realidad física del predio tiene un respaldo legal, lo que implica detectar si la delimitación perimetral del predio es incompatible o fuera del ámbito del título).

REFLEXIONES

- En otras palabras, lo ideal es que la organización catastral (experiencia COFOPRI) sea la que apoye la formalización de la propiedad informal y al saneamiento físico legal masivo (formalización o saneamiento legal con levantamiento catastral). Para ello, el catastro debe acceder a toda la información registral que le sea de utilidad (Base Gráfica Registral en desarrollo).
- Garantizar una plena seguridad jurídica en esta materia se convierte en un tema transversal, pues se necesita de Catastro y de otras instituciones (IGN) que realice eficaz y adecuadamente sus funciones, pues las deficiencias, ineficacias o bajos niveles de calidad en la información que producen repercute directa o indirecta en la seguridad jurídica que brinda el Registro. Además el sistema de información territorial complementa las necesidades de seguridad jurídica.

RETOS O DESAFÍOS

- Avanzar en el desarrollo del SNCP implica el desarrollo de relaciones de colaboración con los gobiernos locales (195 municipalidades provinciales y 1639 municipalidades distritales).
- Un número significativo de las municipalidades peruanas no tienen oficinas de catastro y, en este sentido, no cuenta con los recursos materiales, técnicos y humanos suficientes para desarrollar adecuadamente su catastro, por tanto, no están en condiciones de asumir la labor catastral.
- La eficacia del SNCP depende en cierta medida de la voluntad y capacidad de las municipalidades, de manera que el avance del SNCP podría quedar estancado en aquellos distritos y provincias donde no hay un interés o voluntad de cooperar por parte de las autoridades municipales o los gobiernos locales no cuentan con las capacidades necesarias.

A nivel de la relación catastro y Registro, surgen la siguiente inquietud:

Eliminadas las discrepancias entre el predio catastral y el predio registral ¿cómo se sostiene en el tiempo? ¿ es indispensable establecer un registro jurídico obligatorio o constitutivo?

GRACIAS POR SU ATENCIÓN



aportilloflores@gmail.com

aportillo@sunarp.gob.pe