



RESOLUCIÓN DE SECRETARÍA GENERAL N° 008 -2011-COFOPRI/SG

Lima, 14 FEB. 2011

VISTO:

Los Informes N°s 161-2010-COFOPRI-DND y 214-2010-COFOPRI-DND, de fechas 17 de setiembre y 15 de diciembre de 2010, respectivamente; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Decreto Legislativo 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, complementada por la Ley N° 27406, se creó la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, ahora Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, conforme a la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 28923 – Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios;

Que, mediante Decreto Legislativo N° 1089, se declara de interés nacional la formalización y titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas, a nivel nacional, para lo cual se crea un régimen temporal extraordinario por cuatro años, asignando competencia para la realización de tales acciones a COFOPRI;

Que, la Tercera Disposición Complementaria Final del Reglamento del citado Decreto Legislativo, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, faculta a COFOPRI a aprobar las directivas que sean necesarias para la ejecución de los procedimientos establecidos en el Reglamento en mención;

Que, asimismo, el inciso c) del artículo 10° del Reglamento de Organización y Funciones de COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo N° 025-2007-VIVIENDA, establece como una de las funciones de la Dirección Ejecutiva, la de aprobar directivas y normas técnico administrativas para mejorar la calidad de los servicios públicos que brinda la Entidad;

Que, en cumplimiento a la normatividad precitada, mediante los documentos del Visto, la Dirección de Normalización y Desarrollo ha remitido el proyecto de Directiva "Lineamientos para la Aplicación de las Disposiciones sobre Prevalencia de la Información Catastral, Tolerancias Catastrales y Registrales Permisibles, así como para la Expedición y Aprobación de Planos", el cual fue elaborado y consensuado conjuntamente con la Dirección de Catastro, Dirección de Formalización Integral,



Dirección de Formalización Individual y Oficina de Asesoría Jurídica; resultando, en consecuencia, necesario aprobar la Directiva en mención;

Que, mediante la Resolución Directoral N° 055-2007-COFOPRI/DE, el Director Ejecutivo de COFOPRI delegó en la Secretaría General, entre otras, la función prevista en el literal c) del artículo 10° del Reglamento de Organización y Funciones de COFOPRI, relacionada con la facultad de aprobar las directivas y las normas técnico administrativas para mejorar los servicios públicos que brinda la Entidad;

Con el visado de la Oficina de Asesoría Jurídica, Dirección de Catastro, Dirección de Formalización Integral, Dirección de Formalización Individual y Dirección de Normalización y Desarrollo;

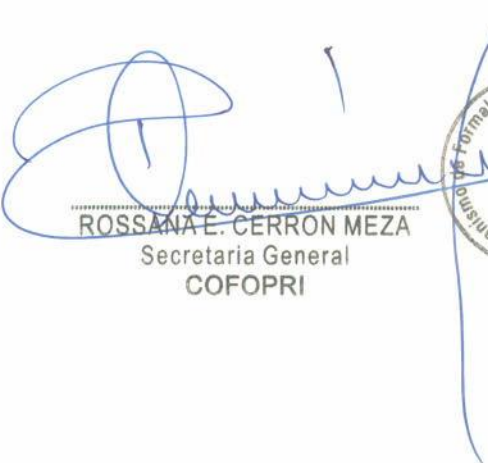
SE RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la Directiva N° 001 -2011-COFOPRI – “Lineamientos para la Aplicación de las Disposiciones sobre Prevalencia de la Información Catastral, Tolerancias Catastrales y Registrales Permisibles, así como para la Expedición y Aprobación de Planos”, que como anexo forma parte integrante de la presente resolución.

Artículo 2.- Publíquese la presente resolución y el texto de la Directiva interna que aprueba, en el Portal Institucional (www.cofopri.gob.pe).

Artículo 3.- Notifíquese la presente resolución a los órganos estructurados del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.

Regístrese y comuníquese


ROSSANA E. CERRÓN MEZA
Secretaria General
COFOPRI



**MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y
SANEAMIENTO**

**ORGANISMO DE FORMALIZACION DE LA
PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI**

DIRECTIVA

**“LINEAMIENTOS PARA LA APLICACIÓN DE
LAS DISPOSICIONES SOBRE PREVALENCIA
DE LA INFORMACION CATASTRAL,
TOLERANCIAS CATASTRALES Y
REGISTRALES PERMISIBLES, ASÍ COMO
PARA LA EXPEDICION Y APROBACION DE
PLANOS”**



DECRETO LEGISLATIVO N° 1089

DECRETO SUPREMO N° 032-2008-VIVIENDA



LINEAMIENTOS PARA LA APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES SOBRE PREVALENCIA DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL, TOLERANCIAS CATASTRALES Y REGISTRALES PERMISIBLES, ASÍ COMO PARA LA EXPEDICIÓN Y APROBACIÓN DE PLANOS.

1. OBJETIVO

Establecer lineamientos y criterios técnicos y legales uniformes en la aplicación de las disposiciones sobre prevalencia de la información catastral, tolerancias catastrales y registrales permisibles, así como en la expedición y aprobación de planos para la inscripción de predios rurales, dentro del marco de lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1089 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA.

2. FINALIDAD

Lograr eficiencia en la aplicación de las disposiciones sobre prevalencia de la información catastral, tolerancias catastrales y registrales permisibles, así como en la expedición y aprobación de planos para la inscripción de predios rurales, en concordancia con lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1089, en adelante el **Decreto Legislativo**, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, en adelante **El Reglamento**.

3. BASE LEGAL

- Decreto Legislativo N° 1089 – “Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales”
- Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089.
- Ley N° 28294, Ley que Crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios.
- Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 28294.
- Resolución N° 03-2008-SNCP/CNC, que aprueba la Directiva N° 01-2008-SNCP/ST denominada “Tolerancias Catastrales Registrales”, modificada por Resolución N° 02-2010-SNCP/CN.
- Resolución N° 01-2009-SNCP/CNC, que aprueba la Directiva N° 02-2009-SNCP/ST denominada “Declaración de Zona Catastrada”.
- Resolución N° 005-2010-COFOPRI/SG que aprueba la Directiva N° 001-2010-COFOPRI “Lineamientos para la Ejecución del Procedimiento de Rectificación de Áreas, Linderos y Medidas Perimétricas, Ubicación y Otros Datos Físicos de Predios Inscritos.”

4. ALCANCE

La presente Directiva es de observancia obligatoria para los siguientes órganos funcionales de COFOPRI:



- Oficinas Zonales, a nivel nacional;
- Oficina de Coordinación Descentralizada;
- Dirección de Formalización Integral;
- Dirección de Formalización Individual;
- Dirección de Catastro, y,
- Demás órganos involucrados.

5. DISPOSICIONES GENERALES

5.1. De conformidad con lo dispuesto en la Cuarta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo y en el Título V del Reglamento, la información gráfica que emita COFOPRI en los procesos de formalización urbano o rural a su cargo, prevalecen sobre aquéllos que obran en el Registro de Predios, en los casos en que éste último no cuente con información técnica suficiente. COFOPRI remitirá la citada información al Registro de Predios a efectos que actualice los registros y/o subsane inexactitudes o errores registrales existentes. En la aplicación de estas disposiciones se tendrán en cuenta las tolerancias catastrales y registrales permisibles establecidas en la Directiva N° 01-2008-SNCP/CN, aprobada por el Sistema Nacional Integrado de Catastro SNCP.

5.2. De conformidad a la definición señalada en el Reglamento, la tolerancia registral permisible es el margen aceptable de diferencia entre la información que se desprende de la partida registral con aquella que obra en el título materia de calificación. **Esta diferencia puede estar referida al área, linderos y medidas perimétricas del predio.**

5.3. De conformidad con lo dispuesto en el último párrafo de los artículos 73 y 77 del Reglamento, las disposiciones establecidas sobre prevalencia de la información catastral y tolerancias registrales permisibles no son aplicables al territorio de las comunidades campesinas y comunidades nativas.

6. DE LA PREVALENCIA DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

6.1. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 74 del Reglamento, las disposiciones sobre prevalencia de la información catastral generada por COFOPRI son de aplicación en todos los trámites que éste realice, ante los Registros Públicos, en los distintos procesos de formalización de la propiedad predial, urbana y rural.

6.2. La información catastral que genere COFOPRI, con fines de formalización de la propiedad predial, se incorporará a la base catastral del Registro de Predios, sustituyendo a la que obra en éste, en los siguientes casos:

1. Cuando no exista información técnica suficiente que permita la georeferenciación y/o la determinación del perímetro del predio inscrito, o que éste se encuentre inscrito en sistema distinto al sistema métrico decimal o, de ser el caso, al sistema internacional de unidades.

Se entiende que no existe información técnica suficiente en el Registro de Predios cuando:

- Los planos que obran en los títulos archivados no se encuentran en coordenadas UTM o no están georeferenciados.



- No existen planos en el título archivado o no existe información de área, perímetros y/o linderos en los títulos inscritos.
- Los planos que obran en los títulos archivados constituyen simples croquis que no hace factible su reconstrucción por falta de datos técnicos y/o referencias geográficas.
- Otros supuestos que las Oficinas de Catastro de SUNARP determinen en coordinación con COFOPRI.

2. Cuando la información catastral no exceda los rangos de tolerancia registral permisible.

Las disposiciones sobre prevalencia se aplicarán en aquellos casos en que, existiendo información técnica georeferenciada en los títulos archivados (digitalizados o no) y efectuada la comparación de esta información con los planos presentados por COFOPRI, las discrepancias se encuentren dentro de los rangos de tolerancia registral permisible.

Para los fines de formalización de la propiedad rural, COFOPRI solicitará al Registro de Predios que extienda el asiento rectificatorio correspondiente. **(Ver gráfico 01)**

3. Cuando no se afecte propiedades inscritas de terceros.

Se entenderá que no hay afectación a derechos de terceros cuando el plano ha sido levantado por COFOPRI con participación del titular, pudiendo existir variaciones del perímetro que influyen directamente en el área del predio inscrito, siempre que la discrepancia de áreas no sobrepase los porcentajes de tolerancia catastral y registral permisible.

- 6.3. A tenor de lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 73 del Reglamento, el Registrador deberá extender el asiento rectificatorio correspondiente por el sólo mérito del título expedido por COFOPRI, que contenga la información prevaleciente y que deje constancia que no se afecta derechos de propiedad de terceros.

A este efecto, el título que da mérito a la extensión del asiento rectificatorio es el respectivo instrumento de formalización o, en su caso, el oficio de COFOPRI adjuntando el o los certificado(s) de información catastral correspondientes, en los que se deberá dejar constancia que no se está afectando derechos de propiedad de terceros.

7. DE LAS TOLERANCIAS CATASTRALES Y REGISTRALES PERMISIBLES

- 7.1. Los títulos en virtud de los cuales COFOPRI solicita la inscripción de un acto o derecho que por su naturaleza importe la modificación física del predio y que exceda el rango de tolerancia registral permisible, previamente serán materia del procedimiento de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas regulado en el Capítulo III del Título V del Reglamento.

La aplicación de los rangos de tolerancia catastral y registral permisibles se efectuará en base a los porcentajes establecidos en el literal a) del numeral 7



de la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC, aprobada por Resolución N° 03-2008-SNCP/CNC del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial, tanto para predios urbanos como rurales. De acuerdo a lo establecido en la precitada Directiva, las tolerancias catastrales y registrales se aplican en todos los procesos de levantamiento catastral. **(Ver gráfico 02)**

7.3. Los porcentajes de tolerancia que se señalan en la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC, precitada, para predios urbanos y rurales, se calcularán tomando como base el área inscrita, contrastándola con el área determinada en el nuevo levantamiento. De existir diferencia que no sobrepasa los porcentajes de tolerancia permisible en mención, la información generada por COFOPRI prevalece frente a la que aparece en la respectiva Partida. **(Ver gráfico 03).**

7.4. En zona de Selva y Ceja de Selva, en el caso de predios titulados con la respectiva clasificación de tierras por su capacidad de uso mayor y cuyos planos y memorias descriptivas incluyan áreas con aptitud agropecuaria (A, C, P), aptitud forestal (F) y de protección (X), el rango de tolerancia se calculará sobre el área total inscrita, contrastada con el área total obtenida en el nuevo levantamiento catastral. Si la diferencia no sobrepasa el porcentaje de tolerancia permisible, prevalecerá la información generada por COFOPRI; en caso contrario, previo a la solicitud de inscripción, se procederá a la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas del área total del predio, según el procedimiento regulado en el Capítulo III del Título V del Reglamento y la Directiva N° 001-2010-COFOPRI.

A este efecto, se deberá tener en cuenta que el nuevo levantamiento catastral no implica modificación de la clasificación de tierras, sino la determinación de las reales dimensiones y medidas perimétricas del predio.

En el caso de predios formalizados en base al Decreto Legislativo N° 667, en cuyos planos o certificados catastrales sólo se hubiera considerado el área con aptitud agropecuaria, el rango de tolerancia se calculará sobre el área inscrita contrastada con el nuevo levantamiento catastral. En caso de exceder el porcentaje de tolerancia permisible y de requerirse rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, se seguirá el procedimiento establecido en el Reglamento.

8. DE LA EXPEDICIÓN Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA LA INSCRIPCIÓN

En la tramitación de solicitudes sobre expedición y aprobación de planos para la inscripción, las Oficinas Zonales deberán tener en cuenta lo siguiente:

- Los procedimientos a que se refieren los artículos 86, 88 y 90 del Reglamento, se inician a petición de parte y previo pago de la tasa correspondiente, según montos que establezca el TUPA de COFOPRI.

El procedimiento previsto en el artículo 86 del Reglamento sólo se aplica en predios rústicos; los regulados en los artículos 88 y 90, en predios rústicos y tierras eriazas, en todos los casos, ubicados en zona rural.



- b) Las disposiciones contenidas en los artículos 86 y 88 precitados, sólo pueden ser invocadas por propietarios, y no por poseedores. En el caso del artículo 88 puede solicitar la expedición del certificado de información catastral el adquirente de la parte o partes del predio inscrito, aún cuando el derecho de propiedad de este último no se encuentre registrado.
- c) El artículo 90° puede ser invocado tanto por propietarios como por poseedores.
- d) Los procedimientos de expedición y aprobación de planos para inmatriculación, modificación física de predios y procesos judiciales, **no se aplican**:

d.1. Sobre predios que, no obstante encontrarse en zona rural, tienen físicamente una configuración urbana, es decir, cuando se evidencie la existencia de un conjunto de lotes y proyección de vías trazadas que no constituyan una habilitación urbana y que cuenten con construcciones parcialmente consolidadas.

d.2. Sobre predios que, no obstante encontrarse en zona rural, el uso predominante es distinto al agropecuario.

d.3. Sobre predios ubicados en zonas de expansión urbana.

En los casos de solicitudes de aprobación de planos para modificación física de predios, se comunicará al administrado que no es atendible su solicitud en virtud de lo dispuesto en la Norma Técnica GH. 010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, concordante con el artículo 27 del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA y el artículo 44 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que asigna competencias a las municipalidades en esta materia.

En los casos de solicitudes de aprobación de planos para inmatriculación, se comunicará al administrado que no es atendible su petición, por carecer COFOPRI de competencia expresa en esta materia, debiendo recurrir a la municipalidad correspondiente.

8.1. EXPEDICIÓN DE PLANOS PARA LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS UBICADOS EN ZONA CATASTRADA

1. De acuerdo a lo establecido en el artículo 86 del Reglamento, los propietarios de predios rurales no inscritos, ubicados en zonas catastradas, pueden solicitar la expedición del Certificado de Información Catastral para la primera inscripción de dominio de su propiedad en los Registros Públicos.
2. Para este fin, y teniendo en cuenta que sólo podrá expedirse Certificados de Información Catastral respecto de predios ubicados en zonas catastradas, la norma no exige la presentación de planos por parte del propietario, siendo suficiente la mención al Código de Referencia Catastral asignado al predio involucrado, según la base gráfica de COFOPRI.
3. Las Oficinas Zonales deberán tener en cuenta que, en la aplicación del artículo 86° del Reglamento, pueden presentarse dos supuestos:



- Que, habiéndose solicitado la expedición del Certificado de Información Catastral, los datos técnicos contenidos en el documento que adjunta el propietario para acreditar su derecho de propiedad, concuerden con la información producto del levantamiento catastral, y que obra en la base gráfica de COFOPRI. (Ver gráfico N° 4-a)
- Que, habiéndose solicitado la expedición del Certificado de Información Catastral, los datos técnicos contenidos en el documento que adjunta el propietario para acreditar su derecho de propiedad, no concuerden con la información producto del levantamiento catastral y que obra en la base gráfica de COFOPRI. (Ver gráfico N° 4-b)

4. Para la tramitación de las solicitudes de aprobación de planos para la inmatriculación, a que se refiere el artículo 86 del Reglamento, las Oficinas Zonales deberán observar lo siguiente:

a) Recibida la solicitud, la Mesa de Partes de la respectiva Oficina Zonal, verificará la presentación de los siguientes documentos:

- Solicitud indicando, además de la información señalada en el artículo 113 de la Ley N° 27444, la ubicación del predio y el código de referencia catastral. A este efecto, las Oficinas Zonales facilitarán la información gráfica pertinente al usuario, de acuerdo a lo establecido en la Guía de Servicios del TUPA.
- Copia simple del documento de identidad personal del administrado.
- Copia autenticada por funcionario de COFOPRI o legalizada del **título de propiedad** que cumpla los presupuestos establecidos en el artículo 2018 del Código Civil.
- Recibo de pago por derecho de tramitación de acuerdo al monto que se establezca en el TUPA.

b) En el día, el Jefe Zonal derivará a la brigada TUPA correspondiente, el expediente administrativo generado a partir de la mencionada solicitud.

c) Recibido el expediente administrativo, la brigada TUPA procederá a la evaluación técnico - legal de los documentos presentados.

La evaluación legal comprenderá la verificación del cumplimiento de los requisitos de procedibilidad por parte del administrado. Asimismo, deberá verificar que el título acreditativo del derecho de propiedad cumpla con los presupuestos establecidos en el artículo 2018 del Código Civil. A este efecto, el o los títulos, para considerarse idóneo(s) deberá(n) cumplir con los siguientes requisitos:

- ✓ Tratarse de escritura pública, escritura imperfecta otorgada por Juez de Paz Letrado u otros documentos públicos. En defecto de estos documentos, también se constituye en documento idóneo para acreditar propiedad, el título supletorio.
- ✓ Tener una antigüedad mínima de 05 años. El cómputo del plazo de antigüedad deberá efectuarse a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición.

La evaluación técnica comprenderá la verificación de la concordancia entre los datos técnicos contenidos en el documento que acredita la propiedad y la información con que cuenta COFOPRI en su base gráfica; emitiéndose el informe técnico legal correspondiente.



- d) Si el resultado de la evaluación técnico – legal es negativa, se comunicará al administrado sobre la improcedencia de su solicitud.

La evaluación técnico – legal será negativa cuando:

- El área materia de solicitud cuenta con antecedentes registrales. A este efecto, y de ser necesario, la Oficina Zonal solicitará a la SUNARP el certificado de búsqueda catastral correspondiente.
- El título presentado no cumple los presupuestos establecidos en el artículo 2018 del CC.

- e) Si el resultado de la evaluación técnico – legal es positiva, y los datos técnicos del título concuerdan con la información que obra en la base gráfica de COFOPRI, se expedirá el respectivo Certificado de Información Catastral; sin embargo, de advertirse que, de acuerdo a la información existente en COFOPRI, el predio involucrado se encuentra dentro de las áreas mencionadas en el artículo 3 del Reglamento, se dejará constancia expresa y detallada de este hecho en el mismo certificado.

El procedimiento administrativo concluye con la entrega al administrado del respectivo Certificado de Información Catastral, lo cual deberá constar en el expediente administrativo.

- f) Si el resultado de la evaluación técnico – legal es positiva, y los datos técnicos del título no concuerdan con la información que obra en la base gráfica de COFOPRI, se programará una inspección de campo, previa notificación al administrado y pago de la respectiva tasa de acuerdo al TUPA vigente; debiendo, asimismo, notificarse a los colindantes. En la inspección de campo, la brigada TUPA verificará el perímetro y linderos del predio, a fin de determinar el área para la emisión del título de saneamiento de propiedad rural – inmatriculación. En este caso, tratándose de una acción de saneamiento, en el ámbito del proceso de formalización y titulación, será de aplicación lo establecido en el artículo 3 del Reglamento.

- g) Efectuada la inspección de campo, la Oficina Zonal emitirá el certificado de información catastral y el Título de Saneamiento de Propiedad Rural – Inmatriculación. Para tal efecto se tendrá en cuenta las siguientes situaciones:

- Cuando el perímetro y las medidas perimétricas que aparecen en la base gráfica de COFOPRI son superiores a la información que contiene el título de propiedad, la Oficina Zonal elaborará el certificado de información catastral con el área establecida en función a las medidas perimétricas del documento de propiedad, replanteadas en campo, sobre las cuales se emitirá el Título de Saneamiento de Propiedad Rural – Inmatriculación. Sobre el área excedente se asignará el respectivo Código de Referencia Catastral, quedando, de ser el caso, sujeto al procedimiento de formalización (masiva y de oficio) que corresponda, según la programación del POI de cada Oficina Zonal. **(Ver gráfico N° 4-c.1°)**



El procedimiento de aprobación de planos para inmatriculación no es de aplicación en aquellos casos en que el propietario hubiera ganado por posesión terrenos aledaños al predio de su propiedad, o los hubiera adquirido mediante compraventa o cualquier otra forma de transferencia o transmisión.

- Cuando el perímetro y las medidas perimétricas que aparecen en la base gráfica de COFOPRI son menores a la información que contiene el título de propiedad, la Oficina Zonal elaborará el certificado de información catastral en función a la base gráfica de COFOPRI y emitirá el respectivo Título de Saneamiento de Propiedad Rural – Inmatriculación.

De determinarse que parte del área consignada en el título de propiedad comprende a otro u otros códigos de referencia catastral, que están en posesión de terceros, se emitirá el Título de Saneamiento de Propiedad Rural – Inmatriculación con exclusión de las áreas ocupadas por dichos terceros, previo consentimiento por escrito del propietario, que debe agregarse al expediente administrativo; caso contrario, se denegará su solicitud, dejando a salvo su derecho de acudir a la vía judicial. **(Ver gráfico 4-c.2°)**

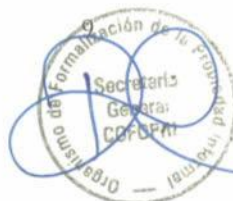
El Título de Saneamiento de Propiedad Rural – Inmatriculación se emitirá obligatoriamente a través del SSET, de acuerdo al formato aprobado como Anexo 7 mediante Resolución Directoral N° 071-2009-COFOPRI/DE; siendo responsabilidad de la brigada TUPA encargada de la tramitación del expediente administrativo, incorporar la información en dicho Sistema.

- h) La Oficina Zonal gestionará la inscripción del Título de Saneamiento de Propiedad Rural – Inmatriculación ante el Registro de Predios, adjuntando el respectivo Certificado de Información Catastral del predio.

5. En concordancia con la definición prevista en el numeral 2) del artículo 4° del Reglamento, a cada predio se le asignará un Código de Referencia Catastral, que permita identificarlo de forma única e inequívoca dentro del territorio nacional. A este efecto, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el Manual para el Levantamiento Catastral de Predios Rurales.

8.2. EXPEDICIÓN DE PLANOS PARA LA MODIFICACIÓN FÍSICA DE PREDIOS UBICADOS EN ZONA CATASTRADA

1. Para los efectos de la aplicación de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 88 del Reglamento, las Oficinas Zonales facilitarán la información gráfica pertinente al usuario, de acuerdo a lo establecido en la Guía de Servicios del TUPA.
2. Los planos y memoria descriptiva a que se refiere el numeral 4) del artículo 88° del Reglamento, deberán ser presentados en versión impresa, firmados



por el propietario y el profesional colegiado; y, adicionalmente, en formato digital, para facilitar su evaluación.

3. De verificarse que el plano del área a independizar y el área remanente son concordantes o se encuentren dentro del rango de tolerancia registral permisible, con el total del área del predio matriz inscrito, no será necesario efectuar un nuevo levantamiento catastral del predio solicitado. **(Ver gráfico 5-a)**
4. Si de la documentación presentada por el administrado, contrastada con la que obra en COFOPRI, o a la que ésta tenga acceso, se advierta que el predio involucrado se encuentre dentro de los supuestos a que se refieren los incisos d.1) y d.2) del literal d. del numeral 8, la Oficina Zonal programará una inspección de campo, previo pago del derecho correspondiente según el TUPA, para las verificaciones del caso.
5. Tratándose de solicitudes sobre predios inscritos ubicados en zona catastrada, cuyo plano presentado por el administrado es concordante con la información obrante en el Registro de Predios, pero discrepa con la de la base gráfica de COFOPRI, superando los rangos de tolerancia catastral registral permisible, se procederá a expedir el Certificado de Información Catastral del predio matriz, así como del área a independizar y del remanente, teniendo en cuenta la información que aparece en la base gráfica de COFOPRI. Adicionalmente, se comunicará al administrado sobre la discrepancia existente, dejando a salvo su derecho de acudir a la vía correspondiente para la rectificación de su predio (judicial o notarial, de ser el caso). **(Ver gráfico 5-b).**

Si por el contrario, el plano presentado por el administrado discrepa tanto con la información obrante en el Registro de Predios como con la base gráfica de COFOPRI, se programará una **inspección de campo** para corroborar y/o determinar el área, linderos y perímetro real de la propiedad inscrita, debiendo, de ser el caso, corregir la información de la base gráfica de COFOPRI de acuerdo a la información técnica que se levante en dicha diligencia, luego de la cual se emitirá el Certificado de Información Catastral que corresponda.

6. En el caso de predios transferidos a favor de terceros por parte de Proyectos Especiales Hidroenergéticos y/o de Irrigación, cuya información catastral figura en la base gráfica de COFOPRI, se expedirá el respectivo Certificado de Información Catastral, por cuanto estas áreas constituyen propiedad privada.
7. En el caso de predios inscritos con áreas expresadas en decimales de dos dígitos y/o con áreas esféricas, cuyos propietarios soliciten expedición de certificados de información catastral para su modificación física, éstos serán emitidos con áreas expresadas en decimales de cuatro dígitos y calculadas con el método cartesiano. A este efecto, en cumplimiento a lo dispuesto en la Sexta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la Oficina Zonal deberá emitir, adicionalmente, la comunicación precisando las equivalencias e indicando que las áreas se



encuentran dentro de los rangos de tolerancia registral permisible. (Ver gráfico 05-c).

8. La asignación de los Códigos de Referencias Catastral se efectuará teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Manual para el Levantamiento Catastral de Predios Rurales, principalmente el inciso c) del numeral 3.3.2 del mismo.

En el caso de acumulación de predios en el que uno o todos ya cuentan con Códigos de Referencia Catastral, se asignará un nuevo Código de Referencia Catastral al predio resultante y se conservarán el/los anteriores como antecedente histórico.

9. El procedimiento de expedición y aprobación de planos para modificación física de predios concluye con la emisión, y posterior entrega al administrado, del o los respectivos Certificados de Información Catastral, dejándose constancia de dicha entrega en el expediente administrativo. En caso que la solicitud no resulte procedente, se comunicará este hecho al administrado mediante oficio del Jefe Zonal.

8.3. DE LA EXPEDICIÓN DEL CERTIFICADO NEGATIVO DE ZONA CATASTRADA

1. Para efectos de la aplicación de lo dispuesto en los artículos 87 y 89 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, se tendrá en cuenta la definición de Zona Catastrada establecida en el citado dispositivo, concordante con las definiciones de Zona Catastrada y No Catastrada contenidas en el Reglamento de la Ley N° 28294 y en la Directiva N° 02-2009-SNCP/ST aprobada por Resolución N° 01-2009-SNCP/CNC.

En este sentido, debe entenderse por **zona no catastrada** a aquella (unidad territorial, ámbito distrito o proyecto) respecto de la cual COFOPRI no cuenta con información catastral en una base gráfica digital.

Por tanto, están considerados dentro de la categoría de Zona No Catastrada aquellos ámbitos que, contando con plano catastral anterior o plano georeferenciado impreso, no se encuentran incorporados en una base gráfica digital. (Ver gráfico 6)

2. Lo previsto en los artículos 87 y 89 del Reglamento sólo se aplica respecto de predios (eriazos y rústicos) ubicados en zona rural. No resulta aplicable en zona urbana y de expansión urbana.
3. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 87° y 89° del Reglamento, los Certificados Negativos de Zona Catastrada se emitirán con fines de inmatriculación o para la modificación física de predios rurales inscritos (fraccionamiento e independización o acumulación), ubicados en zonas no catastradas, sin que se requiera asignación del Código de Referencia Catastral ni visación de plano alguno. Este certificado se expedirá en tanto COFOPRI no haya efectuado y concluido el levantamiento catastral en dichas zonas.



4. Para la expedición del Certificado Negativo de Zona Catastrada, el interesado deberá adjuntar a su solicitud:

- ✓ Copia del Documento de Identidad del solicitante,
- ✓ Una copia impresa del plano perimétrico y memoria descriptiva del área objeto de la certificación, en coordenadas UTM, con su respectivo cuadro de datos técnicos a escala, consignando el sistema de referencia (Datum) correspondiente, suscrito por ingeniero colegiado, habilitado e inscrito en el Índice de Verificadores de SUNARP, y,
- ✓ El archivo digital del plano perimétrico presentado.

La Oficina Zonal no requerirá al administrado la presentación de documentación adicional, ni deberá calificar su condición de propietario.

5. Una vez presentada la solicitud mencionada en el numeral precedente, la Oficina Zonal, en base a las coordenadas del plano que en archivo digital adjuntó el interesado, procederá a verificar si el predio involucrado se ubica dentro de una zona no catastrada; luego del cual el área de catastro emitirá el informe correspondiente, determinando la ubicación del predio. De encontrarse en zona no catastrada, la Oficina Zonal emitirá el respectivo Certificado Negativo de Zona No Catastrada, a través del sistema informático de COFOPRI, el que será suscrito por el Jefe Zonal correspondiente.

Copia del certificado negativo emitido, con el cargo de entrega, quedará archivado con el expediente administrativo correspondiente.

6. Los archivos digitales de los planos presentados por el usuario no serán incorporados a la base gráfica catastral de COFOPRI, sino consignados en una capa gráfica digital especial, que servirá para llevar el control gráfico de las áreas involucradas, de utilidad en la programación y ejecución del levantamiento catastral en dichas áreas o absolver consultas del Registro de Predios.

7. Para la expedición del certificado negativo de zona catastrada no se requiere la realización de inspección de campo, pues este documento sólo certifica, de acuerdo a las coordenadas consignadas en el plano presentado por el solicitante, que el área de su interés se ubica en una zona no catastrada; debiendo tenerse presente que dicha certificación no constituye una visación ni evaluación física del predio, por lo que no genera ni modifica derecho alguno. En este sentido, estos certificados pueden ser expedidos a diferentes solicitantes, a pesar de estar referidos a la misma área o a una parte de ella.

8. Si contrastado el polígono del área de interés del administrado con la información gráfica que cuente COFOPRI, a la fecha de la evaluación de la solicitud, el mencionado polígono se encuentra dentro de las áreas señaladas en el artículo 3° del Reglamento, se expedirá el Certificado Negativo de Zona Catastrada consignándose expresamente en el rubro "Observaciones" del certificado lo siguiente: ***"En el ámbito del área materia de la solicitud, de acuerdo a la información que a la fecha obra en la***



Base Gráfica de COFOPRI, se observa:(indicar la existencia de las áreas señaladas en el artículo 3 del Reglamento u otra información respecto a propiedades).....; **información que solo es referencial, correspondiendo al Registro de Predios determinar la existencia o no de inscripciones, superposiciones o duplicidades registrales."**

9. En el caso de predios transferidos a favor de terceros por parte de Proyectos Especiales Hidroenergéticos y/o de Irrigación, cuya información catastral no figura en la base gráfica de COFOPRI, se expedirá el respectivo Certificado Negativo de Zona Catastrada, por cuanto estas áreas constituyen propiedad privada.
10. Tratándose de predios rurales transferidos a terceros por parte de una comunidad campesina, cuyo levantamiento catastral ha sido efectuado por el Ex PETT o COFOPRI, y que se encuentre incorporado en una base gráfica digital, no corresponde emitir Certificado Negativo de Zona Catastrada, debiendo el interesado acogerse a lo dispuesto en el ítem 13 del TUPA vigente o a lo que disponga el nuevo TUPA en relación al artículo 88° del Reglamento.

Tratándose de predios rurales transferidos a terceros por parte de una comunidad campesina, sin levantamiento catastral por parte del Ex PETT o COFOPRI, se expedirá el respectivo Certificado Negativo de Zona Catastrada, por cuanto estas áreas constituyen propiedad privada; pero se indicará expresamente, en el rubro "Observaciones" del certificado, lo siguiente: **"Corresponde al registrador del Registro de Predios calificar el título o instrumento de propiedad que presenta el administrado, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley N° 26505, Ley N° 26845, y demás normas reglamentarias y complementarias, para los supuestos de disposición de territorios comunales"**. Adicionalmente, de ser el caso, se indicará también la(s) superposición(es) o duplicidad(es) advertida(s), que consten en nuestra base gráfica, con la siguiente indicación: **"En el ámbito del área materia de la solicitud, de acuerdo a la información que a la fecha obra en la Base Gráfica de COFOPRI, se observa:**(indicar la existencia de las áreas señaladas en el artículo 3 del Reglamento u otra información respecto a propiedades)....., **información que solo es referencial, correspondiendo al Registro de Predios determinar la existencia o no de inscripciones, superposiciones o duplicidades registrales."**

8.4 DE LA EXPEDICION DE PLANOS PARA PROCESOS JUDICIALES

1. La visación de planos para procesos judiciales a que se refiere el artículo 90° del Reglamento, procede respecto de predios rurales ubicados en zonas catastradas y no catastradas.

La Visación de planos para procesos judiciales no implica el reconocimiento o modificación de derechos de propiedad o posesión alguna sobre el área involucrada.

2. El interesado deberá adjuntar a su solicitud de visación de planos para procesos judiciales lo siguiente:

- ✓ Copia del Documento Nacional de Identidad vigente,
- ✓ Dos copias impresas de planos de ubicación en base cartográfica de COFOPRI.
- ✓ Dos copias impresas de planos perimétricos y memoria descriptiva, suscrito por ingeniero colegiado, en coordenadas UTM, con su respectivo cuadro de datos técnico a escala. No será necesario la indicación de Código de Referencia Catastral.

3. El procedimiento comprende la evaluación del cumplimiento de los requisitos del TUPA y la revisión técnica de los planos presentados; luego del cual se efectuará la inspección de campo, la misma que tendrá por única finalidad verificar la existencia física del predio; emitiéndose el respectivo informe.

En este caso, no será necesario que el solicitante acredite la posesión y explotación económica del predio involucrado, en la medida que no corresponde a COFOPRI evaluar este aspecto, sino al órgano jurisdiccional.

4. Como parte de la visación, el plano obligatoriamente deberá contar con el sello cuyo modelo ha sido aprobado como Anexo 19 mediante Resolución N° 016-2009-COFOPRI, de fecha 11 de febrero del 2009. En el rubro "observaciones" del mencionado sello deberá consignarse, en forma expresa, la naturaleza del predio (rústico o eriazos), la ubicación en zona catastrada o no catastrada y (de ser el caso) dentro de las áreas señaladas en el artículo 3° del Reglamento, así como cualquier otra información relevante.

No se asignará Código de Referencia Catastral al predio cuyo plano ha sido materia de visación, ni se incorporará la mencionada área a nuestra base gráfica digital.

5. La inspección de campo estará orientada a constatar la pre-existencia física del predio, debiendo consignarse en el acta las observaciones que se adviertan en el curso de la diligencia (entre otros, si se trata de predio inscrito a nombre de tercero, o se encuentra dentro de una Comunidad, en un Proyecto de Irrigación o en áreas eriazas adjudicadas o reservadas por el estado, o cualquiera de las áreas mencionadas en el artículo 3° del Reglamento).

9. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

- 9.1 Si durante la actualización catastral de predios que cuentan con una base gráfica digital se llega a determinar que existe discrepancia con el levantamiento catastral ejecutado anteriormente, y ésta se **encuentra dentro del rango (porcentaje) de tolerancia catastral**, no será necesario efectuar correcciones a la base gráfica anterior, la misma que quedará validada con la actualización.

Si por el contrario, la discrepancia **es mayor o menor al rango (porcentaje) de tolerancia catastral establecido**, se efectuarán las correcciones a la base gráfica de COFOPRI, en base al informe que deberá emitir el responsable técnico o jefe de brigada.

9.2. Tratándose de solicitudes sobre expedición de planos para la inmatriculación o para la modificación física de predios rurales inscritos (fraccionamiento e independización o acumulación), formalizados por COFOPRI y el ex PETT, si los planos presentados por el usuario discrepan con el área inscrita, dentro de los porcentajes de tolerancia catastral y registral permisible, se exigirá al usuario la modificación de los planos presentados, los que deberán ajustarse al área y plano inscrito por COFOPRI. A este efecto, la Oficina Zonal deberá facilitar al interesado la base gráfica digital del predio, previo cumplimiento de los requisitos exigidos en la Guía de Servicios del TUPA, para que, en función a ello, ajuste sus planos. En estos casos, no se requerirá **inspección de campo**.

9.3. El procedimiento de Cambio de Titular en el Padrón Catastral (Base de Datos), previsto en el ítem 9 del Anexo I del TUPA rural vigente (aprobado por Decreto Supremo N° 010-2006-AG), sólo puede ser invocado por propietarios que acrediten con documentación idónea y de fecha cierta la transferencia o transmisión del derecho de propiedad, efectuada a su favor por parte del(los) que aparece(n) registrado(s) como propietario(s) en la mencionada Base de Datos. Este procedimiento no puede ser invocado por poseedores, salvo que éstos, no obstante haber sido debidamente empadronados dentro de un procedimiento de formalización de la propiedad predial iniciado por COFOPRI en forma masiva y de oficio, no hubieran sido debidamente registrados en dicha Base, por omisión, lo que deberá determinarse de manera fehaciente, con vista al respectivo expediente de titulación existente, dejándose constancia de ello en el informe correspondiente, bajo responsabilidad.





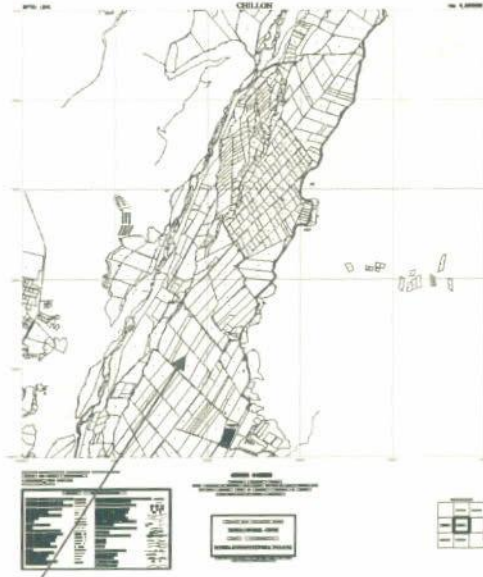
GRÁFICOS



GRÁFICO 01 PREVALENCIA DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL DE COFOPRI



Área 3.18 ha
Plano catastral antiguo
georeferenciado
de predios inscritos



Área 3.3550ha.
plano catastral- base gráfica digital
(Nuevo levantamiento catastral)

Aplicación:

- 1°.- La discrepancia de área es de 0.1750 ha., lo cual se encuentra dentro del rango de tolerancia registral permisible para predios de naturaleza rural (6.3 % del área inscrita: 3.18 ha.)
- 2°.- COFOPRI deja constancia que el nuevo levantamiento no afecta derechos de terceros colindantes.

Conclusión:

Por prevalencia de la información generada por COFOPRI, el área de 3.3550 ha, sustituye al área inscrita de 3.18 ha, debiendo solicitarse al Registro de Predios que extienda el asiento rectificatorio correspondiente.



GRÁFICO 02

CUADRO DE RANGOS Y PORCENTAJES DE TOLERANCIA CATASTRAL Y REGISTRAL PERMISIBLE

Directiva N° 001-2008-SNCP/CN, aprobada por Resolución N° 03-2008-SNCP/CN

RANGOS DE TOLERANCIAS

NATURALEZA URBANA	
Rango de Área (m2)	Tolerancia (%)
Menores de 200	2.5
de 200 a 1000	2.0
Mayores de 1000	1.0
NATURALEZA RURAL	
Rango de área (ha)	Tolerancia (%)
Menores de 1	7.5
de 1 a 5	6.3
Mayores de 5	3.0



GRÁFICO 03

CÁLCULO DEL RANGO DE TOLERANCIA CATASTRAL - REGISTRAL PERMISIBLE

1º.- Si tenemos en cuenta que el área del plano inscrito (figura 1) se encuentra dentro del rango de 1 a 5 ha., el porcentaje de tolerancia a aplicar sería de 6.3%. Entonces, para determinar cuál es el rango de tolerancia permisible, se debe efectuar el cálculo de la siguiente manera:

$$3.25 \times 6.3 / 100 = 0.2047 \text{ ha}$$

2º.- Si tenemos que el área real determinada en el nuevo levantamiento es de 3.0852 ha (figura 2), la discrepancia con el área inscrita sería:

$$3.25 - 3.0852 = 0.1648 \text{ ha.}$$

3º.- Por tanto, encontrándose la discrepancia dentro del rango de tolerancia catastral – registral permisible, el área inscrita del predio no requiere modificación.

4º.- Sin embargo, COFOPRI dentro de los procedimientos de formalización de la propiedad rural que ejecuta, puede solicitar por prevalencia, la sustitución de la información catastral que obra en Registros Públicos, por la que ha levantado COFOPRI, debiendo extenderse en este caso, el asiento rectificatorio correspondiente. En consecuencia, la formalización se llevará acabo con el área de 3.0852 ha.

Plano Catastral Antiguo
Predio inscrito Área: 3.25 ha.

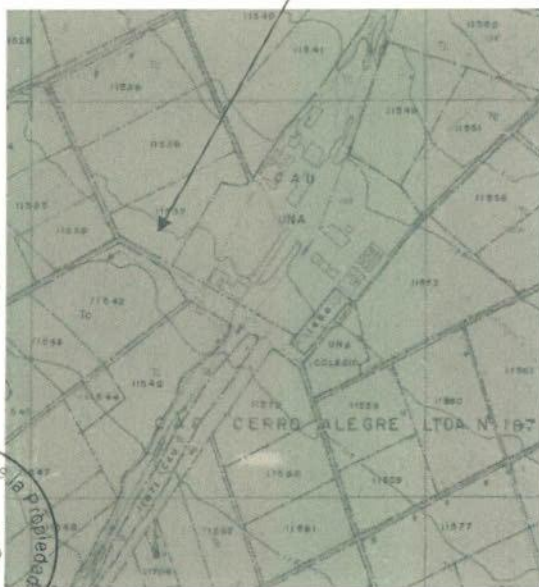


Figura 1

Plano Catastral Actual
Predio inscrito Área real: 3.0852 ha.

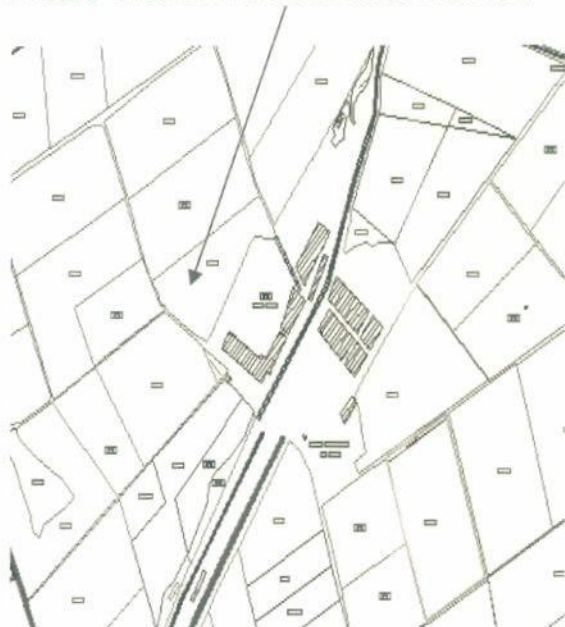


Figura 2

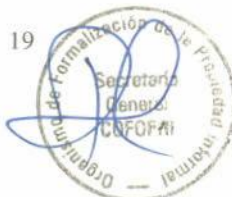
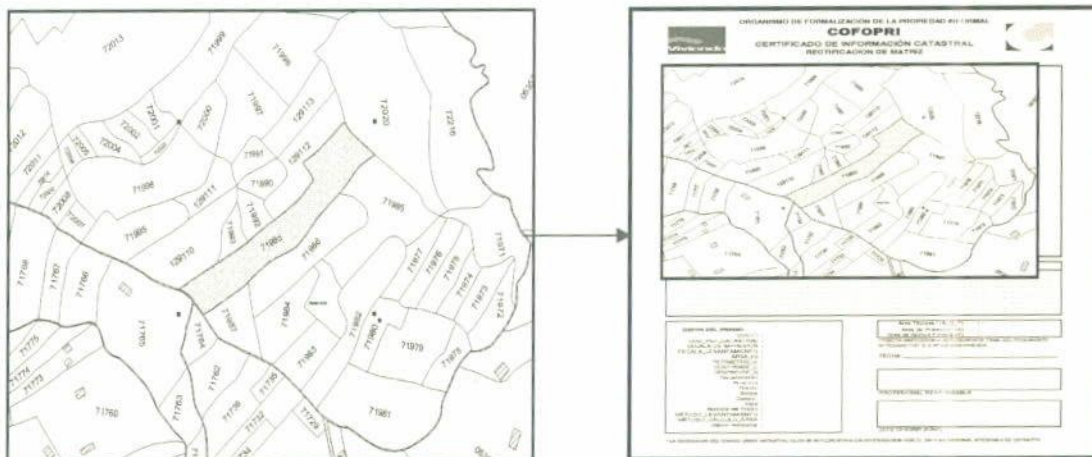


GRÁFICO N° 04 Inmatriculación de un predio en Zona Catastrada

En aplicación del Artículo 86° del Reglamento, los propietarios de predios no inscritos, ubicados en zonas catastradas, solicitarán el Certificado de Información Catastral correspondiente, para la primera inscripción de dominio; para lo cual deberán indicar, entre otros, el Código de Referencia Catastral consignado en la base gráfica, y presentar la documentación exigida por la norma.

- a) Si los datos técnicos del documento de propiedad, concuerdan o se encuentran dentro de los rangos de tolerancia registral permisible, contrastada con la información producto del levantamiento catastral que obra en la base gráfica de COFOPRI, se expedirá el respectivo Certificado de Información Catastral.

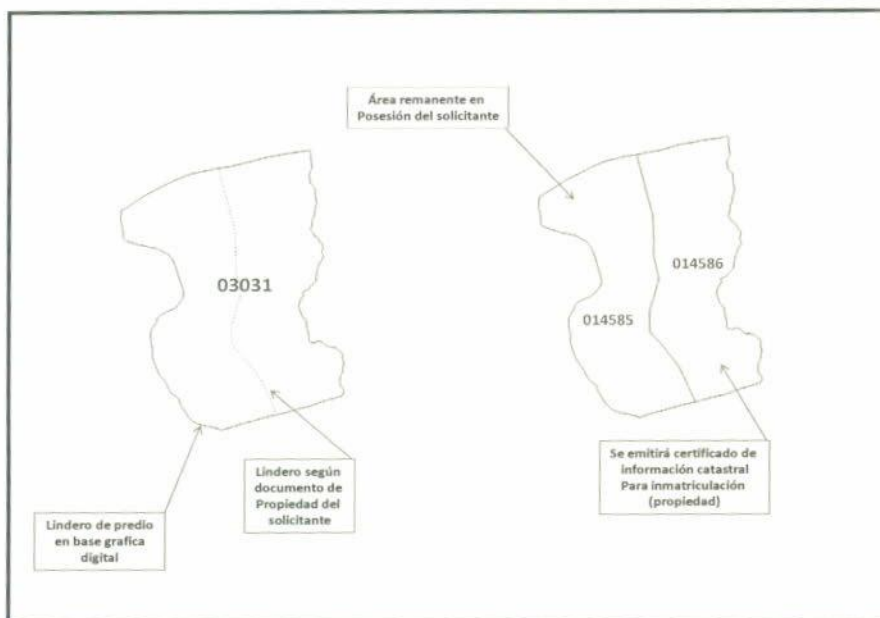


Certificado de Información Catastral

- b) Si los datos técnicos del documento de propiedad, no concuerdan, con la información producto del levantamiento catastral que obra en la base gráfica de COFOPRI, se expedirá el respectivo Título de Saneamiento de la Propiedad Rural – Inmatriculación, previo procedimiento establecido en el numeral 4 del rubro 8.1 de la presente directiva.
- c) En la emisión del Título de Saneamiento de la Propiedad Rural – Inmatriculación, se deberá tener en cuenta lo siguiente:



- 1°.- Cuando el perímetro de la BGD, es superior a las señaladas en el documento de propiedad, se expedirá el respectivo CIC y el Título de Saneamiento de la Propiedad Rural – Inmatriculación, en función al perímetro y área determinados por COFOPRI en el replanteo del predio, que debe efectuarse en base al documento de propiedad; asignándose otra UC al área remanente.



- 2°.- Cuando las medidas perimétricas de la BGD de COFOPRI, es menor a la que obra en el documento de propiedad, el CIC se emitirá Título de Saneamiento de la Propiedad Rural – Inmatriculación en función a la base gráfica de COFOPRI.

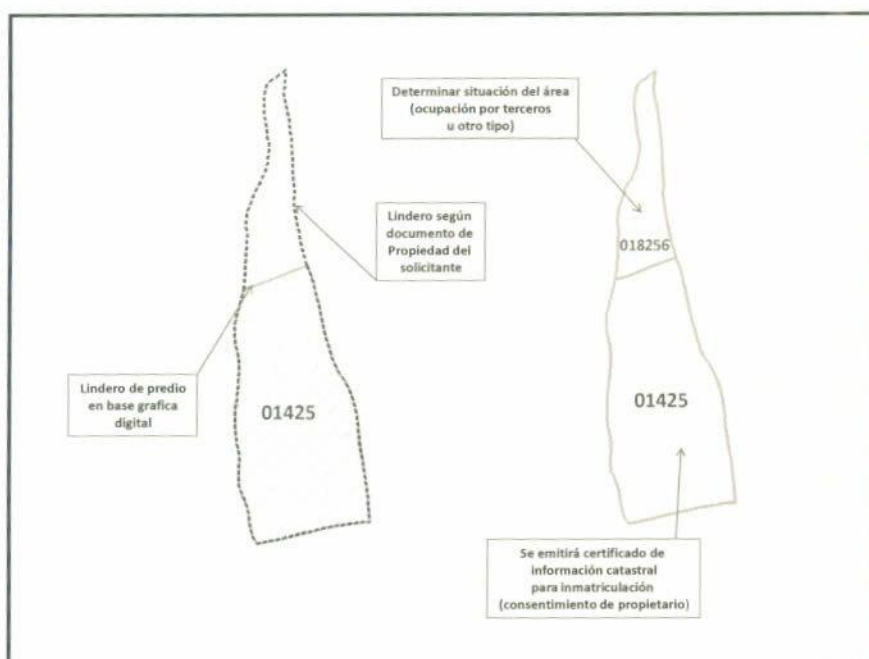


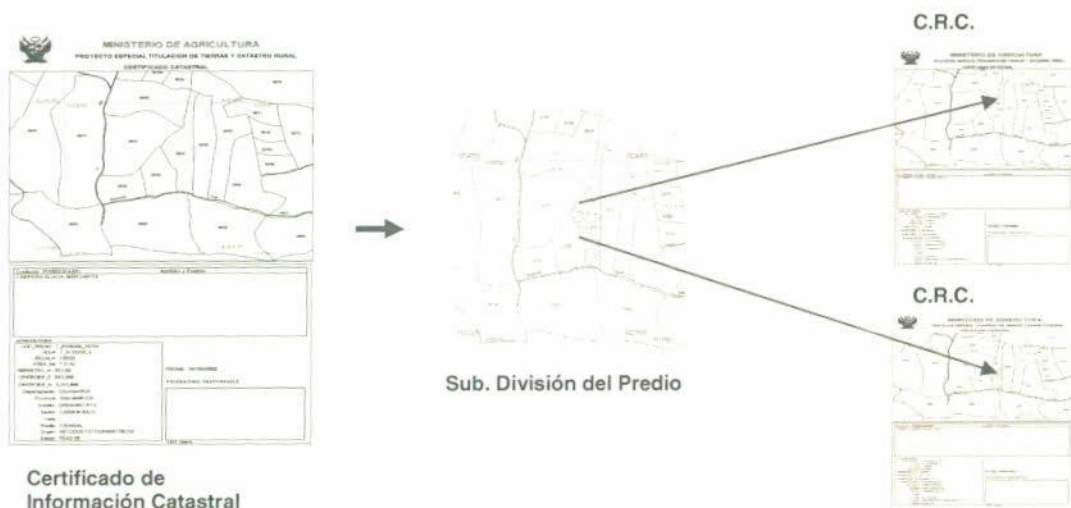
GRÁFICO N° 05 Modificación física de predios en Zona Catastrada

En aplicación del artículo 88° del Reglamento, los propietarios de predios inscritos, en zonas catastradas, solicitarán la asignación del Código de Referencia Catastral y el Certificado de Información Catastral, para el fraccionamiento e independización, acumulación u otro que importe modificación física del predio. Aquí pueden ocurrir dos situaciones:

- a) Cuando la modificación física (independización o acumulación) se realiza sobre un predio formalizado al amparo del Dec. Leg. N° 667 o 1089.

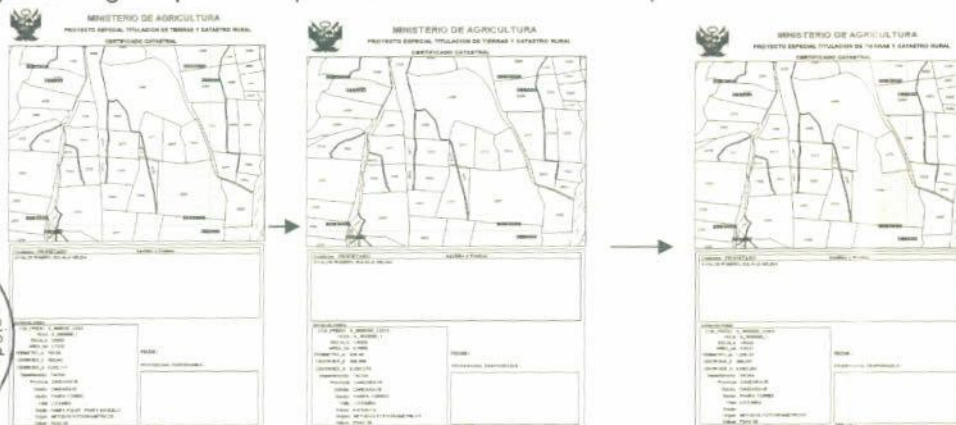
Para la Independización:

La elaboración de los planos del área a independizar y su remanente se efectuará sobre la base gráfica digital que ha servido para la formalización.



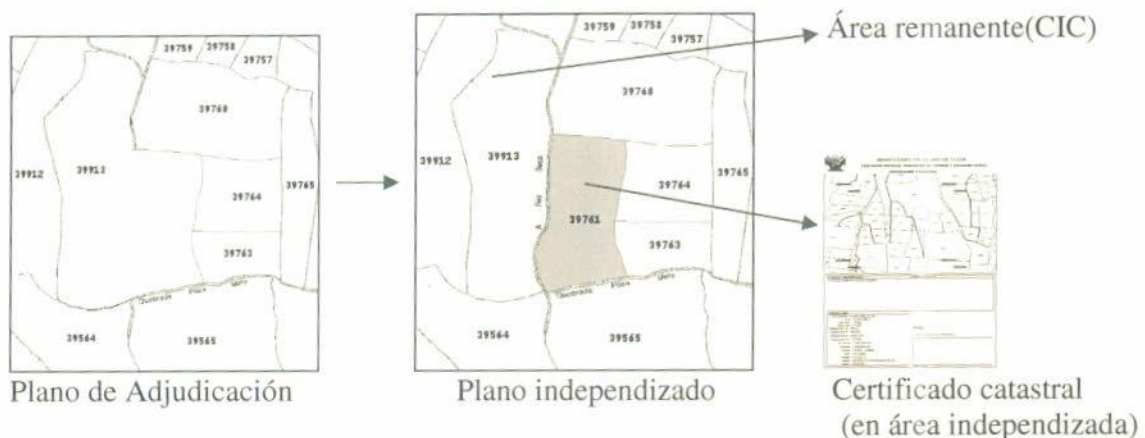
Para la Acumulación:

Igualmente, la elaboración del plano del área acumulada se elabora sobre la base gráfica digital que sirvió para la formalización de los predios a acumularse.



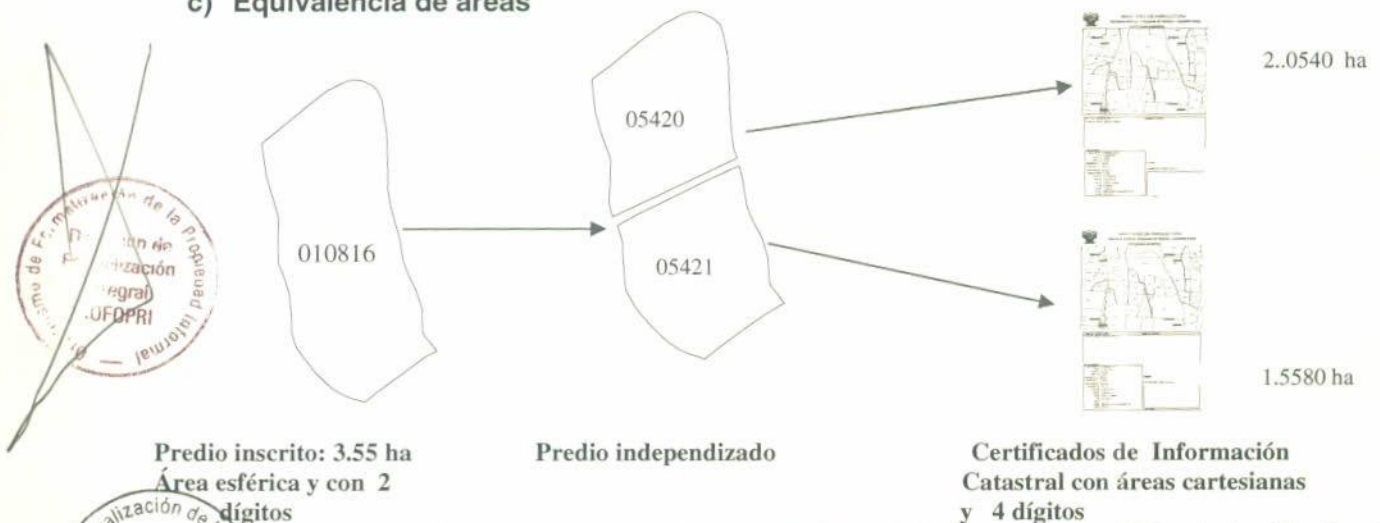
En ambos casos (independización y acumulación), no se requerirá la ejecución de un nuevo levantamiento catastral del predio, y verificada su conformidad, se expedirán los Certificados de Información Catastral del área independizada y su remanente, o del área acumulada, según corresponda. Sólo se requerirá inspección ocular cuando se advierta que las áreas están en los supuestos señalados en los incisos d.1 y d.2 del literal d) del numeral 8 de la directiva

- b) Cuando la modificación física (independización), se realiza sobre un predio inscrito cuyos datos discrepan del área del nuevo levantamiento, excediendo los rangos de tolerancia registral permisible.



Se expedirán los Certificados de Información Catastral del área independizada y del remanente en función a la BGD de COFOPRI, comunicando al interesado las discrepancias existentes para los fines del caso.

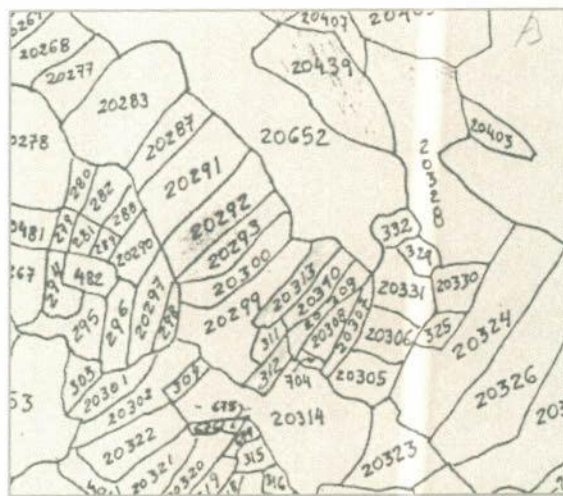
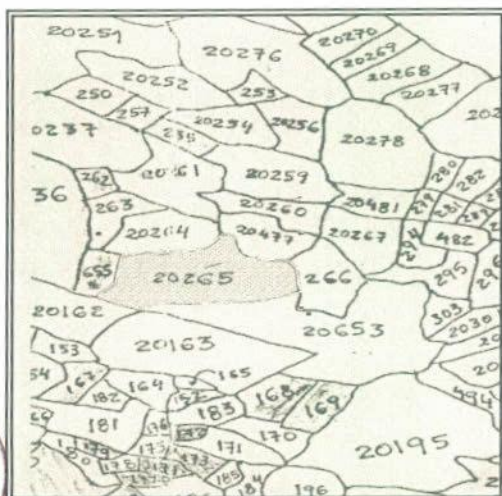
c) Equivalencia de áreas



En las solicitudes de asignación de Código de Referencia Catastral y expedición de Certificados de Información Catastral para modificación física de predios inscritos en Zonas Catastradas (independización- acumulación), que fueran formalizados con áreas esféricas y de 2 decimales, se expedirán los Certificados de Información Catastral del área independizada y remanente o del área acumulada, en áreas cartesianas y con 4 dígitos, comunicando la equivalencia de las áreas al Registro de Predios.

GRÁFICO 06 ZONAS NO CATASTRADAS

Definición: Ámbito, unidad territorial o valle donde COFOPRI aún no ha ejecutado levantamiento catastral y no cuenta con información gráfica digital, o existiendo, corresponde a un catastro antiguo con planos, georeferenciados o no, pero sin información gráfica digital. **Ejemplos:**



Planos de levantamiento catastral antiguo, no georeferenciados (sin base gráfica digital) (Sierra, Ceja de Selva y Selva)



Plano con levantamiento catastral antiguo georeferenciado, pero sin formato digital (base gráfica)

