

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO

Modulo CATASTRO URBANO

INTERPRETACION LEY DEL CATASTRO 28294 Y
APLICACIONES EN LA ACTIVIDAD DEL AGENTE
INMOBILIARIO



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

CATASTRO URBANO Y HABILITACIÓN URBANA

EL CATASTRO EN EL PERÚ Y LA HABILITACIÓN URBANA.

CATASTRO

Etimología

1	Latín	→	“CAPISTRATUM”	cabeza, capacidad, capitas, cabida y registro de unidades territoriales posibles de tributar
2	Griega	→	“KATASTIKHON”	línea por línea” pudiendo aludir también a un registro tributario
3	Griega	→	“KATASTIZO” O “KATASTASIS”	distinción por puntos.
4	DLE	→	“CATASTRO”	censo y padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas.

En una segunda definición establece que el catastro era la contribución real que pagaban “por cabeza” los nobles, terratenientes y plebeyos imponiéndoles sobre todas las rentas fijas y posesiones que producían frutos anuales, fijos o eventuales; como censos, hierbas bellotas, molinos, casas, ganado, entre otros.

TEMA2:

CATASTRO URBANO Y HABILITACIÓN URBANA

EL CATASTRO EN EL PERÚ Y LA HABILITACIÓN URBANA.

CATASTRO

Definición 1

1

Es el INVENTARIO FÍSICO de una jurisdicción territorial, sea esta urbana o rural. Lo inventariado puede ser físico natural o artificial, como son árboles, postes de alumbrado eléctrico, terrenos sin construir, predios bosques, lagos, vías, etc.



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACIÓN DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP



Orígenes del Catastro

CATASTRO

Definición 2

2

REGISTRO ADMINISTRATIVO dependiente del ESTADO en el que se describen los **bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales.** Entre las características del Catastro podemos encontrar que es un registro estadístico para determinar la extensión geográfica y riqueza de alguna demarcación para el cobro de las imposiciones del estado, Según lo manifestado en los registros.



CATASTRO

Objetivos 1

El concepto actual de catastro se basa en tres finalidades que le dan sustento, las cuales son:

1 Dar una base para el planeamiento urbano y rural.



2 Calcular el monto de las contribuciones como el impuesto inmobiliario.



3 Guardar la seguridad jurídica del derecho de propiedad a través de la aprobación y archivo de las mensuras, que son la base de las escrituras de traslación y dominio.

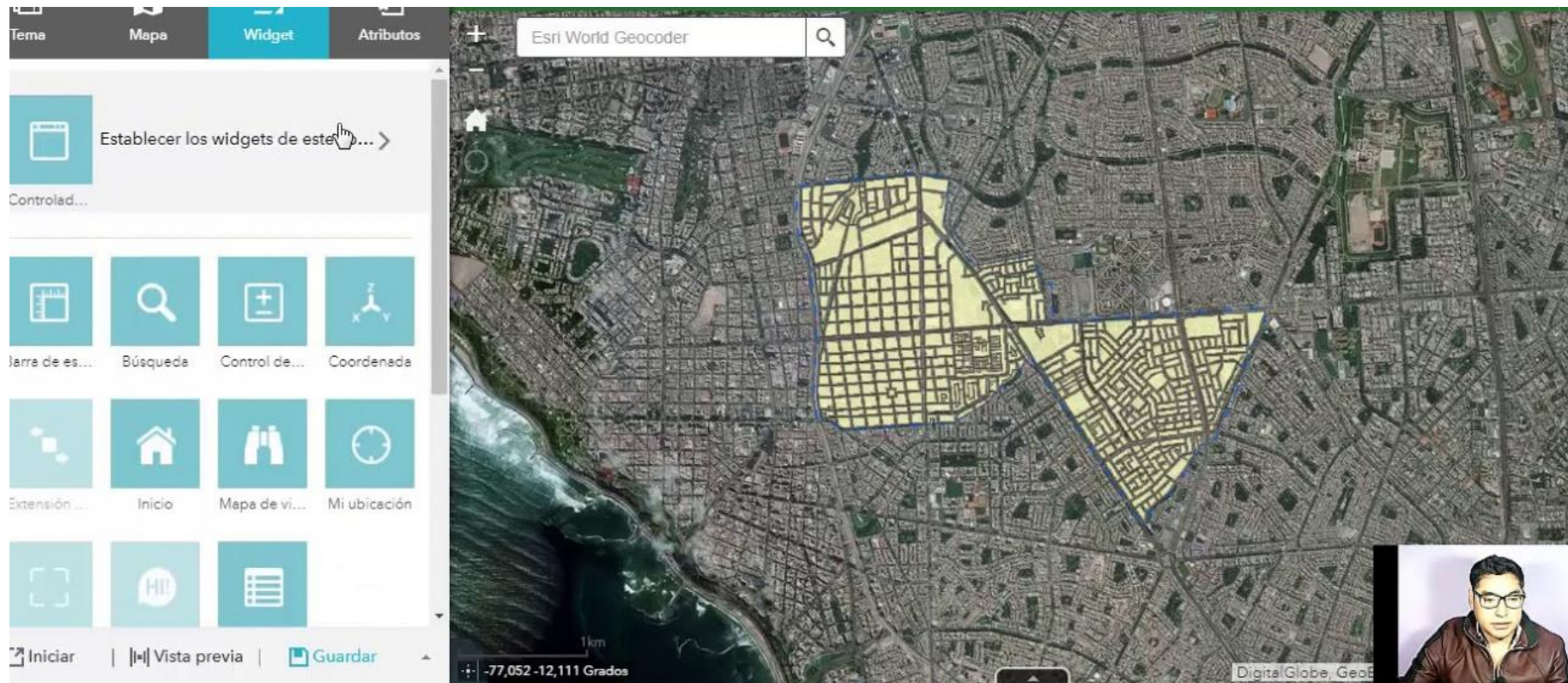


DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

INFORMACION CATASTRAL

Una de las formas de obtener información catastral inmediata es usando tecnologías satelitales de uso gratuito, las cuales contienen datos que permiten ubicar predios y determinar en forma aproximada, su condición física actual.



INFORMACION CATASTRAL

Entre los aplicativos de uso masivo esta el **Google earth pro**, el aplicativo diseñado por **Cofopri** denominado **Geollaqta**, las paginas web del **Minagri**, las paginas web de la **Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN)**, y las paginas web de algunas municipalidades distritales de Lima, las cuales cuentan con zonas catastradas ,como Surco ,„San Isidro y **Miraflores (que tiene su catastro actualizado al 100%)**.





“La desinformación territorial impacta, aunque con mayor sutileza que la corrupción, en las ciudades latinoamericanas las cuales se ven afectadas por la falta de seguridad en la tenencia del suelo y por la desigualdad que existe en el cobro de impuestos territoriales.

Aún son pocos los sistemas latinoamericanos que generan información territorial completa para las múltiples necesidades del Estado y de los particulares, es perceptible el incremento de responsabilidad que se le está dando a los Catastros como proveedores de datos referidos al terreno, célula básica del territorio.”



Catastro para que sirve ?

Los primeros Catastros fueron organizados con fines meramente recaudatorios, pero numerosos cambios se han producido en las visiones de las instituciones en la historia y consecuentemente en el rol que le compete dentro de la Administración Pública.



DEFINICION GENERAL:

“El Catastro es un inventario de la totalidad de los bienes inmuebles de un país o región de éste, permanente y metódicamente actualizado mediante cartografiado de los límites de los terrenos y de los datos asociados a éstos en todos sus ámbitos.”

De ahí podemos establecer algunos elementos esenciales:

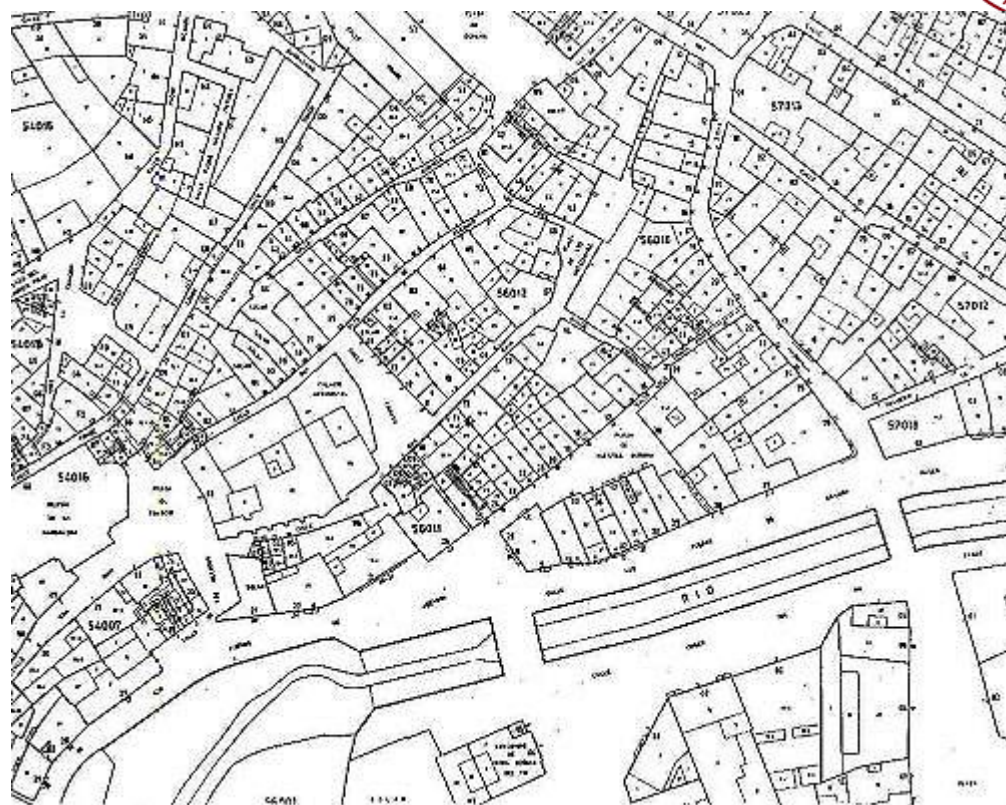
Que **es un inventario**, lo que permite la consulta y certificación de los datos.

Que **es global**, de la totalidad de los bienes inmuebles de un determinado ámbito territorial.

Que **se actualiza** periódicamente, es decir que tiene como objeto inventariar la realidad física del bien inmueble desde su generacion.

Que **contiene información sobre: datos gráficos** (cartografía parcelaria y croquis catastral) y **alfanuméricos** (físicos, económicos y jurídicos).





“El Catastro es Soporte de múltiples aplicaciones fiscales y económicas. Es un sistema de información del territorio rápido, fácil y eficaz.”

**EJEMPLO DE APLICACIÓN :
COFOPRI**



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

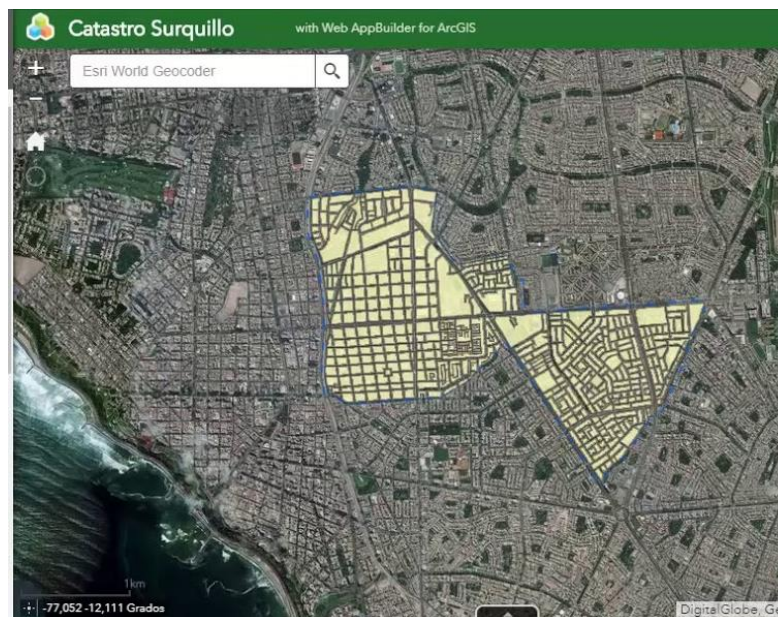
FACULTAD DE
INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

clideo.com

El Catastro Moderno como sistema

Es un sistema integrado de bases de datos que reúne la información sobre el registro y la propiedad del suelo, características físicas, modelo econométrico para la valoración de propiedades, zonificación, transporte y datos ambientales, socioeconómicos y demográficos.

Dichos catastros representan una herramienta holística de planificación que puede usarse a nivel local, regional y nacional con la finalidad de abordar asuntos relevantes como la expansión urbana, la erradicación de la pobreza, las políticas de suelo y el desarrollo comunitario sostenible.



CATASTRO MUTIFINALITARIO



Que es el Catastro Multifinalitario

El Catastro Multifinalitario o de múltiples fines, agrega a los datos tradicionales: jurídicos, geométricos y fiscales, los datos ambientales, sociales y económicos, tanto del inmueble, como de las personas que en el habitan, haciéndolo mas útil para todas las gestiones de los gobiernos locales y también para desarrollar políticas de estado.



El **CATASTRO MULTIFINALITARIO** le suma al **CATASTRO TRADICIONAL**, estas nuevas tres áreas temáticas:

Catastro Ambiental: Esta es constituido por los **aspectos físico-naturales** que comprenden el marco municipal. Tiene como objetivo primordial evaluar la **calidad ambiental del medio** físico natural y el **comportamiento urbano** .

Catastro Económico: Consiste en determinar el **valor** aplicable de todas las propiedades sujeto del catastro; determina el **valor económico catastral** de cada uno de los inmuebles del área municipal.

Catastro Social: Esta se refiere a las condiciones sociales, históricas, demográficas y económicas existentes en la municipalidad. También comprende, entre otros; los **servicios** sociales, vivienda, **salud, educación**, infraestructura de servicio, vialidad, **transporte** y asistencia social.

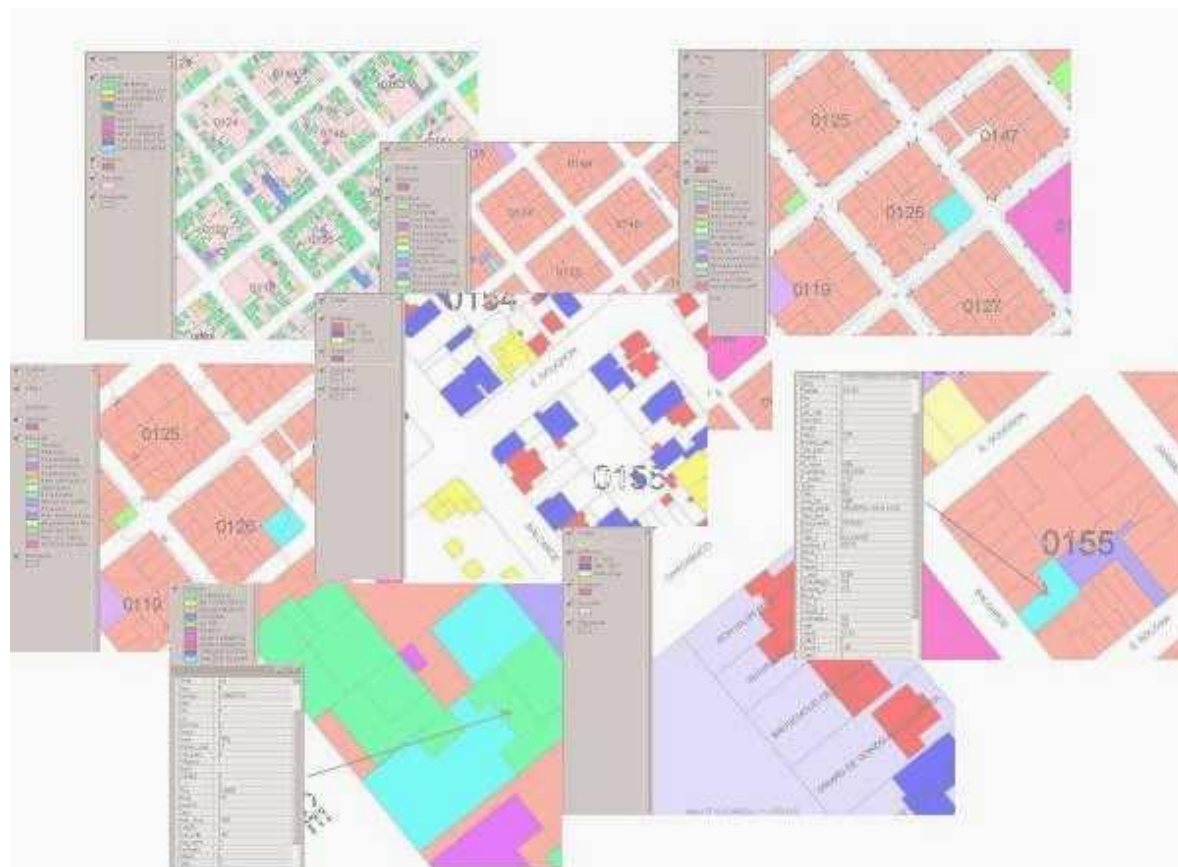
Para lograrlo necesitamos un cambio de visión conceptual, un cambio de paradigma, dado que es de suma importancia no duplicar información, ni sumar información innecesaria.



CATASTRO MUTIFINALITARIO

Características generales

Soporte SIG: Se usa indefectiblemente el soporte de los Sistemas de Información Geográficos SIG/GIS.



CATASTRO MUTIFINALITARIO

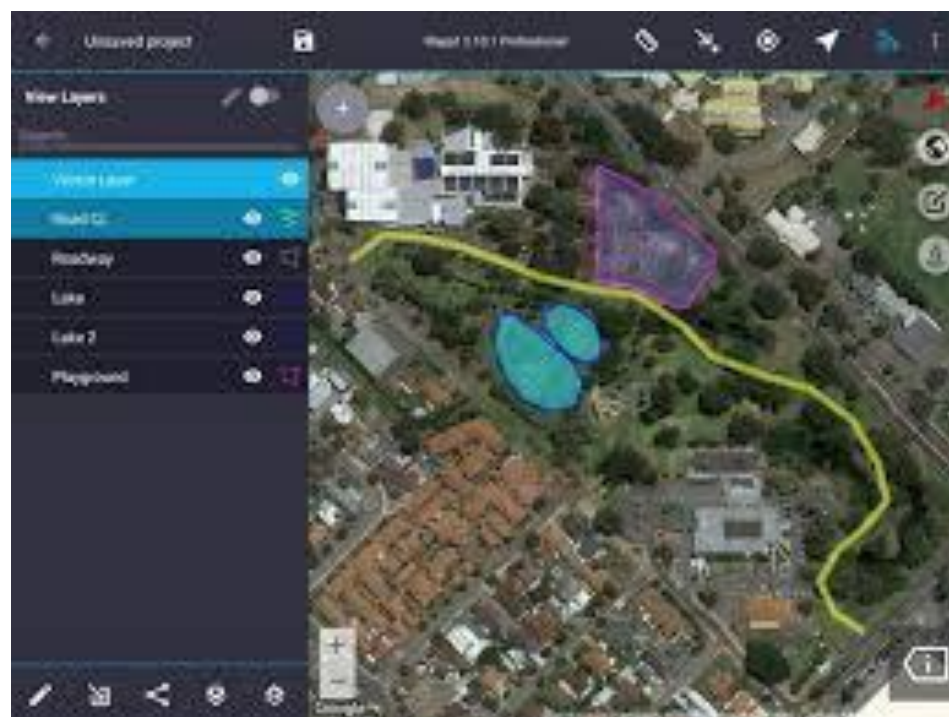
Características generales

Independientes: Se desarrolla cada componente separadamente y sobre objetivos concretos para evitar el exceso de información.

Confiabilidad: Los datos recabados y volcados a cada componente deben ser confiables y comprobables, su buen resultado depende de ello.

Escala lotizadora: Los datos recabados, ya sean directos, por índices existentes o por indicadores para ese propósito, son seleccionados y volcados lote por lote.

Gestión múltiple: Es elaborado tanto por los Gobiernos Locales o tercerizados por empresas especialistas, dependientes o con contrato exclusivo con el Municipio.



video

https://youtu.be/VS_179Zzxpw



REALIDAD DEL CATASTRO ANTES

- DIVERSIDAD CATASTROS: Urbano, Rural, Minero
- DIVERSIDAD CARTOGRAFIAS: Cada entidad con cartografía propia
- DIVERSIDAD DE TECNOLOGIAS: dependiendo del presupuesto de la entidad del estado
- DIVERSIDAD DE SISTEMAS GEOREFERENCIALES
- DIFERENTES NIVELES DE AVANCE EN MATERIA CATASTRAL
- INFORMALIDAD /INSEGURIDAD JURIDICA



SUNARP Y MODERNIZACION CATASTRAL

- ☐ TODO SE AUTOMATIZA
- ☐ PRODUCE CLIMA CONFIANZA
- ☐ AUMENTE DEMANDA USUARIOS NOTARIOS, INMOBILIARIAS, USUARIO
- ☐ VALIDA INFORMACION GRAFICA
- ☐ INFORME TECNICO CATASTRAL ES VINCULANTE PARA REGISTRO PROPIEDAD
- ☐ DESDE LA SUNARP SE DEMANDA INFORMACION CATASTRAL A LAS ENTIDADES GENERADORAS DE CATASTRO (VINCULACION: INFORME TECNICO-REGISTRO)
- ☐ DESDE 1995 COMIENZA A ELABORAR EL MOSAICO DE PREDIOS INSCRITOS EN SUNARP-LIMA
- ☐ SE CREA UN CLIMA PROPICIO PARA LA INTEGRACIÓN DEL CATASTRO PERUANO



LEY DEL CATASTRO PERUANO

INTEGRANTES:

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - **SUNARP**

Gobiernos regionales

Municipalidades provinciales, distritales

Instituto Geográfico Nacional - **IGN**

Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero – **INACC**

Comisión de Formalización de Propiedad Informal - **COFOPRI**

Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural -**PETT**



Porque algunos condominios no fueron visitados, el ultimo censo ?

- el Condominio Alto Colonial en Cercado de Lima donde los vecinos de las viviendas multifamiliares denunciaron que esperaron durante todo el día para ser censados pero los empadronadores no llegaron a sus viviendas.
- Ellos aseguraron que los empadronadores pasaron por el condominio ubicado en la cuadra 30 de la avenida Colonial pero nunca se apersonaron para realizar el censo. Son más de cuatro mil personas que viven en el lugar desde hace 5 años.
- Que sucedió? Fue un problema de coordinación CATASTRAL



Porque el Catastro debe mantenerse actualizado ?

- La institución mas emblemática de formalización catastral [EL COFOPRI](#) administra el proceso de inscripción de la mayoría de predios informales del país pero, **el 80% no tienen hecha la formalización de la edificación**. Es decir, el predio consta en el catastro, pero no lo que sobre el mismo se haya construido.
- Y en el caso de hacer un [inventario](#) para el proceso de reconstrucción del norte, como se pueden evaluar los daños después de la catástrofe ?



Porque el Catastro debe mantenerse actualizado ?

- No sabemos, cómo se coordina la información con la [SUNARP](#), la Superintendencia Nacional de Registros Públicos. Pero el Sunarp sólo muestra una estadística de “**declaratoria de fábrica**” desde enero de 2015 a noviembre de 2017. Y en la misma se da como dato el de **34.651 declaratorias** en esos 35 meses. Si de lo que dice [COFOPRI](#) se podría deducir que el catastro controla **500.000 edificaciones**, el registro sólo da historia **estadística del 7%** de ellas, aprox.



Porque el Catastro debe mantenerse actualizado ?

- Porque si el Estado no tiene constancia de las edificaciones que son propiedad de los contribuyentes, ¿cómo controla la veracidad fiscal de las transacciones?
- Los beneficios de mantener un catastro actualizado son claros. Uno de ellos, por cierto, la prevención en el lavado de activos.



Porque el Catastro debe mantenerse actualizado ?

- Lo habitual en muchos países es que el catastro se perciba fundamentalmente como un soporte para que el gobierno ejerza su presión fiscal sobre los propietarios de inmuebles. Pero la necesitan propietarios, compradores, desarrolladores, inversores o financiadores. Todos. Por eso una información geográfica e inmobiliaria rigurosa y actualizada y la seguridad jurídica que a ello va aparejada, son claves para el progreso de una país en todos sus frentes.





USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTIN DE PORRES

FACULTAD DE
INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

TAREA :

<https://www.ipe.org.pe/portal/el-catastrofico-catastro-peruano/>

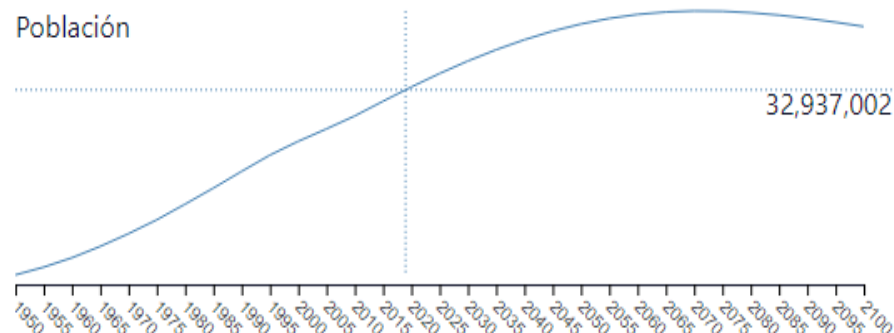
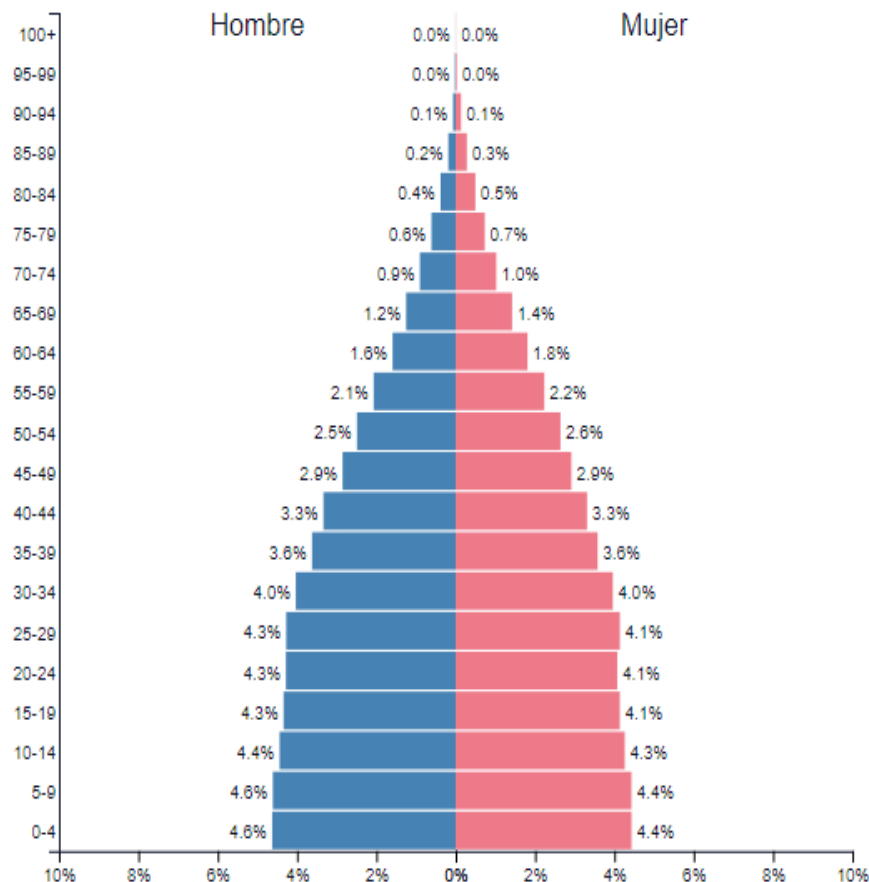


DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

2019

Población: 32,937,002



AÑO -5 -1 2019 +1 +5

PAÍS A B C D E F G H I J K L M N O P R S T U V W X Y Z

[Países Bajos](#)

[Pakistán](#)

[Panamá](#)

[Papúa Nueva Guinea](#)

[Paraguay](#)

[Perú](#)

[Polinesia](#)

[Polinesia Francesa](#)

[Polonia](#)

[Portugal](#)

[Puerto Rico](#)

Download

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

CATASTRO

LA CONFORMACIÓN URBANA EN EL PERÚ CRITERIOS DE CLASIFICACION URBANA

Se consideran 3 criterios fundamentales que caracterizan los niveles de centros urbanos en el país:

1

VOLUMEN DE POBLACIÓN



2

NIVELES DE DINAMISMO ECONÓMICO



3

NIVELES DE SERVICIO

CATASTRO

LA CONFORMACIÓN URBANA EN EL PERÚ

CLASIFICACIÓN URBANA

Área Metropolitana Lima-Callao.

1

Considerada la primera Metrópoli Nacional, sus características urbanas son particulares y únicas en todo el territorio nacional, alberga aproximadamente al 30 % de la población total del Perú, mas del 50 % de la PEA nacional y concentra la mayor cantidad de servicio administrativos sociale y de saneamiento del país.



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Áreas Metropolitanas y capitales de Departamento

Nos referimos a las tendencias a la metropolización que se advierten alrededor de algunas de las ciudades más importantes del país. Las áreas metropolitanas, se recuerda, son los espacios geo-económicos definidos funcionalmente a partir de un centro principal o centro metropolitano que por su gran contenido poblacional y por sus actividades (sociales; económicas; laborales político administrativas; culturales y de miscelánea); así como por sus niveles de equipamiento, servicios y comportamientos de mercados. Se puede identificar como posibles áreas metropolitanas a ciudades mayores de 250,000 habitantes: Arequipa, Trujillo, Chiclayo, Chimbote, Huancayo, Iquitos, Cuzco y Piura.

CATASTRO

LA CONFORMACIÓN URBANA EN EL PERÚ

CLASIFICACIÓN URBANA



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

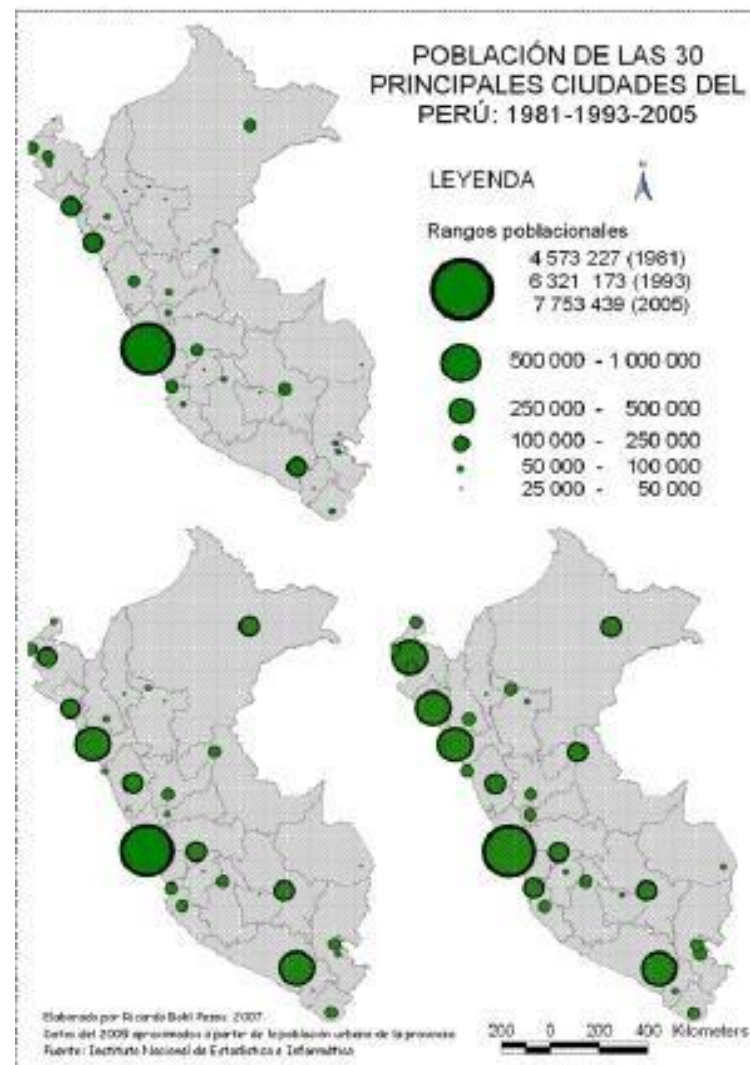
CATASTRO

LA CONFORMACIÓN URBANA EN EL PERÚ CLASIFICACIÓN URBANA

2

Ciudades Intermedias.

Son aquellas ciudades que siguen una tendencia a conformar áreas metropolitanas; están entre los 100,000 y 250,000 habitantes; su PEA esta dedicada fundamentalmente a actividades terciarias y/o a actividades ligadas a la agricultura ó agro-industria. Su conformación generalmente esta dada por dos o tres distritos y existen grandes demandas por la conformación de otros distritos. Tienen altas tasas de crecimiento poblacional y entre estas están: Talara, Sullana, Cajamarca, Juliaca, Tacna, Puno, Ica, Huanuco, etc.



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CATASTRO

LA CONFORMACIÓN URBANA EN EL PERÚ

CLASIFICACIÓN URBANA

2

Ciudades Menores.

Son las más comunes en el territorio nacional; albergan de **20,000 a 100,000** habitantes; su PEA. está dedicada generalmente a actividades terciarias, existen un gran nivel de desempleo y su población está conformada generalmente por adultos, mayores de 40 años y jóvenes menores de 21 años, lo que indica la emigración de población en edad de trabajar, debiendo trasladarse a ciudades de mayor nivel y dinamismo para conseguir empleo. Asimismo estas ciudades son las que relativamente requieren los mayores servicios asistenciales tanto para la niñez como para las personas de la tercera edad. Entre estas ciudades están: Nazca, Caraz, Mollendo, Manta, Juanjuí, Moquegua, Moyobamba, Paita, Jauja, etc.

CATASTRO

LA CONFORMACIÓN URBANA EN EL PERÚ

CLASIFICACIÓN URBANA

2

Centros Poblados Menores.

Se denominan así a asentamientos humanos que van hasta los 20,000 habitantes, pero que su mayoría albergan de 1,000 a 5,000 habitantes. Estos centros poblados generalmente tienen una función de servir de residencia a la población dedicada a la actividad agrícola y de pesca fundamentalmente, sus niveles de servicios son elementales y por su naturaleza forman parte de un sistema mayor de ciudades, dependiendo permanentemente de un centro urbano de mayor nivel. Generalmente están conformados por ámbitos urbanos-rurales, lo que debe ser considerado en sus procesos de demarcación territorial político-administrativo.



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

CATASTRO

TIPOS

1

Catastro Fiscal: Fija el valor de los bienes a fin de imponerle una contribución proporcional a su realidad.



2

Catastro Jurídico: El cual contempla la relación entre el propietario o sujeto activo y la propiedad u objeto y la comunidad o sujeto pasivo.



3

Catastro Geométrico: Encargado de la medición, subdivisión, representación y ubicación del bien.



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

CATASTRO

CLASIFICACION DEL CATASTRO

Puede apreciarse que tradicionalmente, el catastro en el Perú ha mantenido de manera independiente tres Sub-Sistemas Catastrales:

1 URBANO



Municipalidades y la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI ha desarrollado una base geográfica para pueblos jóvenes y urbanizaciones populares.

2 RURAL



PETT . Proyecto Especial de Titulación de Tierras.

3 MINERO



Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero (INACC)

ORGANISMOS QUE DESARROLLAN CATASTRO

Superintendencia Nacional de los
Registros Públicos

Gobiernos Regionales

Instituto Geográfico Nacional



Municipalidades Provinciales



Organismo de Formalización de la
Propiedad Informal (COFOPRI)



Instituto Catastral de Lima



Proyecto Especial de Titulación d
Tierras y Catastro Rural (COFOPRI)



Instituto Nacional de Concesiones y
Catastro Minero
(INGEMMET)

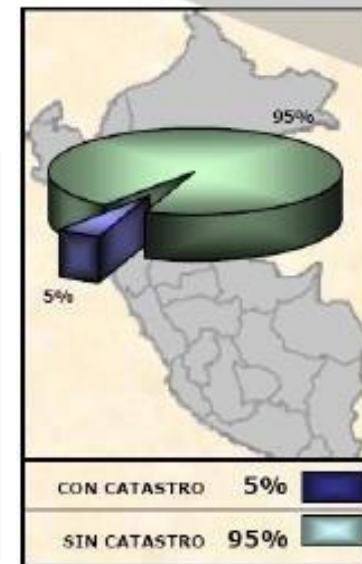
DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

CATASTRO EN CIFRAS :

El territorio nacional esta conformado por 1,828 Distritos (*) agrupados en 194 provincias contenidas en 24 departamentos y 1 provincia constitucional.

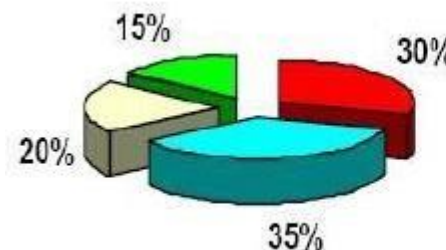
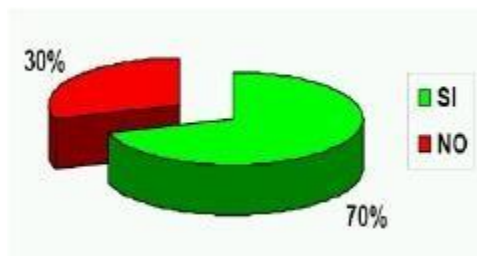
PERÚ



¿El Catastro se encuentra completo,
actualizado, integrado y en uso?

¿Cuenta con Catastro?

LIMA Y CALLAO



NO CATASTRO	30
NO COMPLETO	35
NO ACTUALIZADO	20
NO INTEGRADO	15
NO EN USO	15
SI COMPLETO	15
SI ACTUALIZADO	15
SI INTEGRADO	15
SI EN USO	15
TOTAL/PARCIAL INTEGRADO	15
TOTAL/PARCIAL EN USO	15

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Resolución Ministerial nº 155 -2006 – Vivienda**Normas Técnicas y de gestión reguladoras del catastro urbano municipal**

Es de responsabilidad de las municipalidades el Catastro Urbano y se les denominan:

a) Catastro Urbano Municipal (C.U.M.)

b) Sistema de Información y Gestión de Catastro Urbano Municipal (S.I.G.C.U.M) : Registro de la totalidad de bienes inmuebles, públicos y privados, infraestructura y mobiliario urbano, clasificado de acuerdo a variables de orden físico, fiscal, legal y económico.

Deben operar con **información permanentemente actualizada** de su realidad física y de sus atributos, para ser realmente útiles como soporte a las gestiones de la administración municipal.

**LOS BENEFICIOS PARA LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE CONTAR CON UN C.U.M. O
S.I.G.C.U.M.**

- 1 Facilita la toma de decisiones de la autoridad municipal.
- 2 Mejora la eficiencia de servicios municipales y seguridad ciudadana.
- 3 Orienta la administración y gestión del desarrollo urbano.
- 4 Permite conocer y administrar el potencial tributario de la jurisdicción.
- 5 Sustenta la planificación urbana

CERTIFICADO DE BUSQUEDAS CATASTRALES DE PROVINCIAS

Gestionando satelitalmente, es un documento cuya lectura e interpretación resulta fundamental para comprobar la condición actual del predio y de ser el caso para establecer el futuro destino que podría tener el predio con respecto a su ubicación.

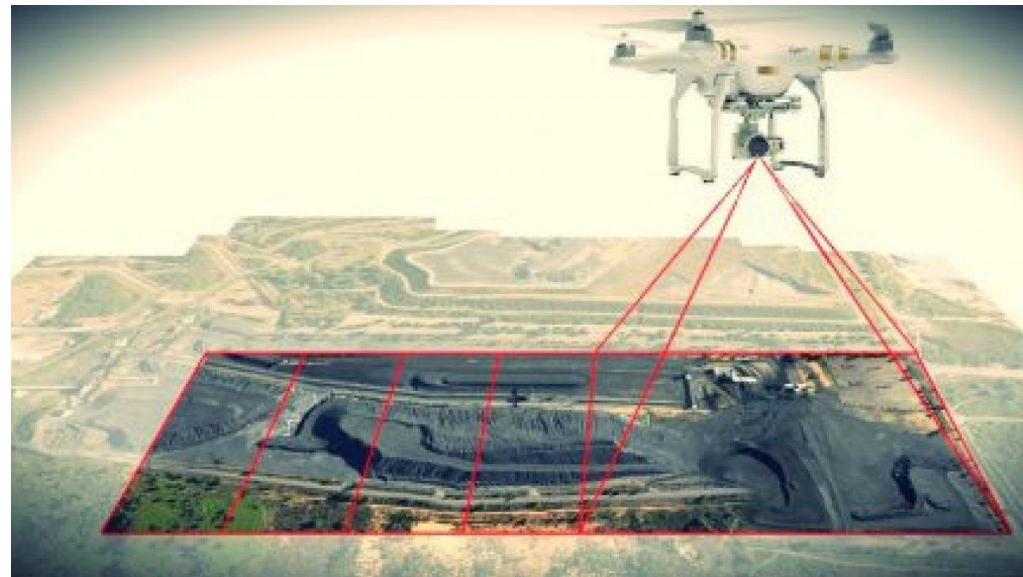


**Con el uso de los drones, Catastro
ha logrado revisar 20,266 predios
en un periodo de 6 semanas**

CERTIFICADO DE BUSQUEDAS CATASTRALES DE PROVINCIAS

Para el caso de búsquedas catastrales de predios de provincia se requiere del apoyo de bases graficas catastrales de municipalidades y de la Sunarp (zona registral que comprenda el predio en consulta).

Las búsquedas catastrales efectuadas con imágenes satelitales permite realizar multiples consultas, con un alto nivel de precision, sin importar el area en consulta y sin importar su ubicación, ya que no se requiere efectuar levantamientos topograficos.



IMÁGENES SATELITALES APLICADAS A DIFERENTES TIPOS DE TERRENO

- a) Sobre predios urbanos, rústicos, rurales, eriazos, mineros, etc.
- b) Terrenos que cuenten con cerco perimétricos, piscinas ,o con código de unidad catastral.
- c) No aplica a terrenos de áreas pequeñas (inferior a 100.00 m2).
- d) no aplica a terrenos forestados (selva).



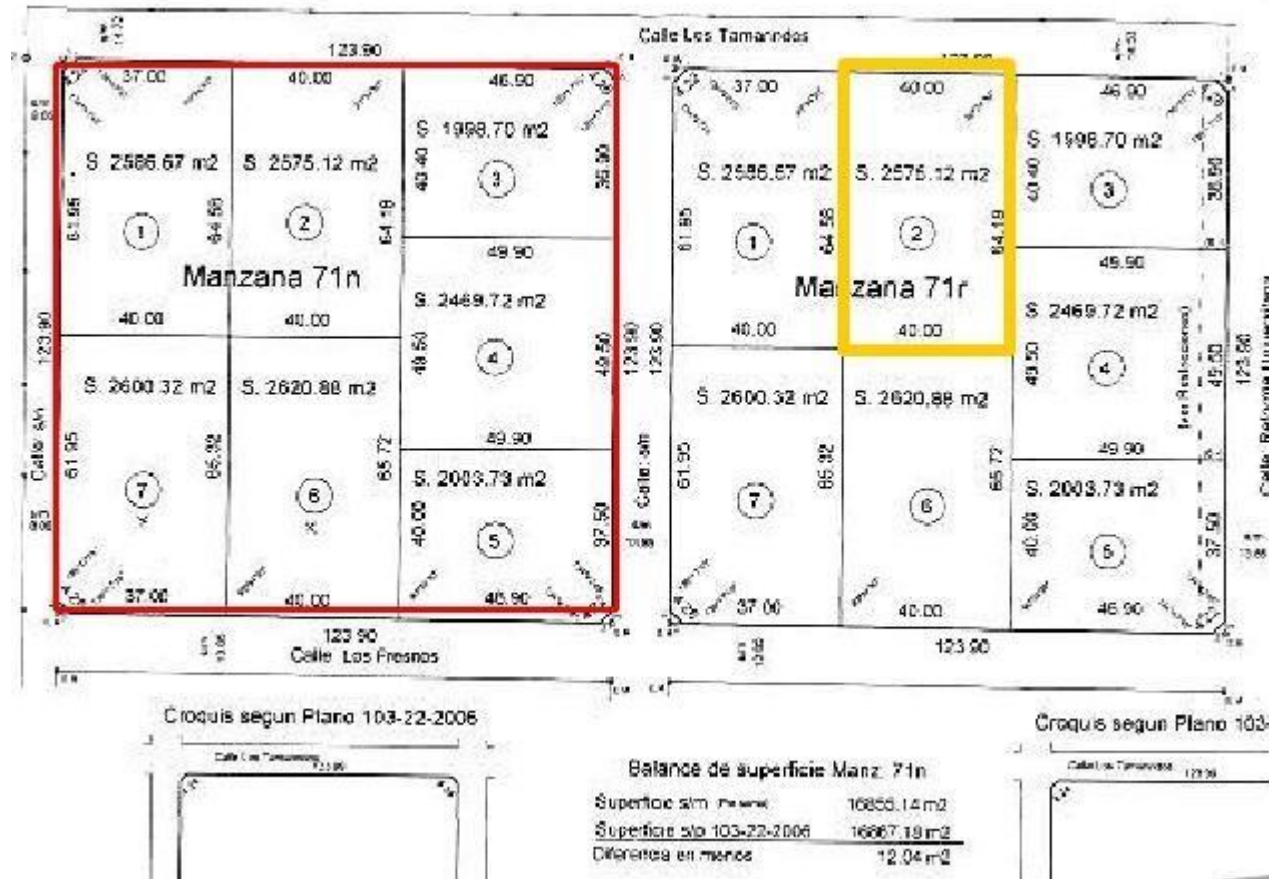
Unidades de Información Territorial Distrital Urbana

A. Manzanas urbanas

Se crean al momento de las Habilitaciones urbanas, o por aparición de una urbanización popular informal. La manzana, es una unidad física creada al momento de la habilitación urbana, a la cual se le asigna para efectos de identificación nomenclatura en letras y/o números.

B. El lote

Es la unidad física mínima creada al momento de la habilitación urbana, a la cual se le asigna para efectos de identificación nomenclatura en letras y/o números.



CODIFICACIÓN CATASTRAL

La identificación de división de las unidades territoriales de información, serán tomada de referencia para el proceso de Sectorización y Codificación Catastral

El código catastral, esta construido de la siguiente manera :

CODIGO REGIÓN	CODIGO PROVIN	CODIGO DISTRIT	CODIGO SECTOR	CODIGO MANZA	CODIGO LOTE	CODIGO EDIFICA	CODIGO ACCESO	CODIGO PISO	CODIGO UU.CC.
12	01	40	01	01	01	01	01	01	001

CODIGO UBIGEO

DEPARTAMENTO	CODIGO
AMAZONAS	01
ANCASH	02
APURIMAC	03
AREQUIPA	04
AYACUCHO	05
CAJAMARCA	06
CALLAO	07
CUSCO	08

PROVINCIA	CODIGO
AMAZONAS	
CHACHAPOYAS	0101
BAGUA	0102
BONGARA	0103
CONDORCANQUI	0104
LUYA	0105
RODRIGUEZ DE MENDOZA	0106
UTCUBAMBA	0107

DEPARTAMENTO / PROVINCIA / DISTRITO	CODIGO
DEPARTAMENTO AMAZONAS	
CHACHAPOYAS	
CHACHAPOYAS	010101
ASUNCIÓN	010102
BALSAS	010103
CHETO	010104
CHILQUIN	010105
CHUQUIBAMBA	010106



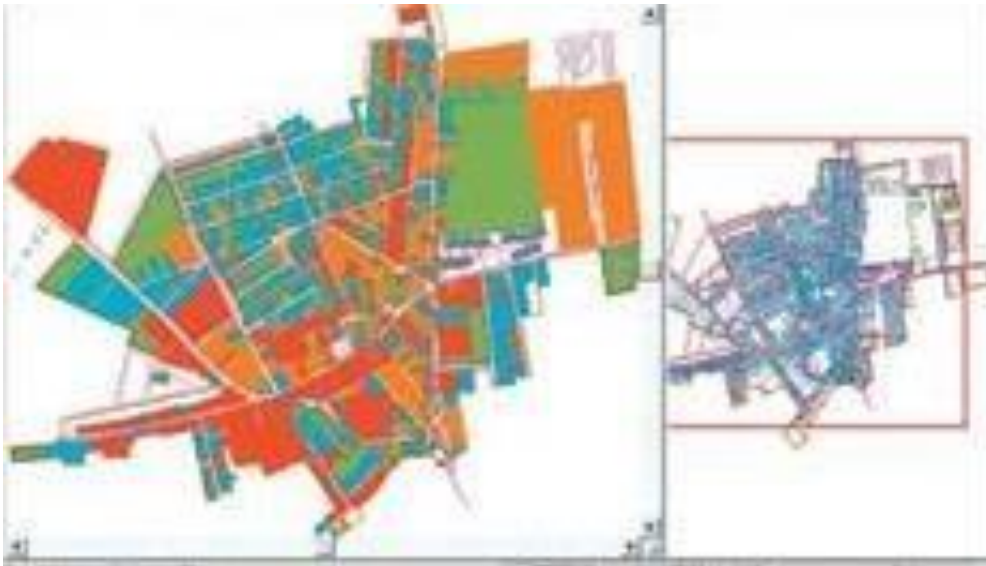
TECNOLOGIA Y CATASTRO

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

TECNOLOGIA Y CATASTRO

las herramientas tecnológicas con que se cuenta actualmente como fotos satelitales, mapeo digitalizado Aerofotografía, permiten manejar bases de datos con mucha mas exactitud y eficiencia logrando información ,rápida ,casi en tiempo real.



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

TECNOLOGIA Y CATASTRO

las etapas del desarrollo catastral, incluyendo el levantamiento geográfico, la encuesta catastral, el empadronamiento, el procesamiento digital, el desarrollo de aplicativos informáticos y la administración catastral; siendo la principal característica de esta tecnología: la Integración Digital total, facilitan la gestión eficiente en cualquier sector local, municipal o regional, Elaborando sistemas digitales de información, con bancos de datos integrados y sistemas de recaudación y tributación.

Lamentablemente muchas Municipalidades e Instituciones del Estado aun no hacen uso de esta tecnología.







USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
INGENIERÍA Y ARQUITECTURA



Si ya has volado un dron y has contemplado las magníficas imágenes que puedes obtener con ellos, deberás saber que puedes emplearlas para ensamblarlas y cubrir amplias zonas de trabajo analizando y explotando datos (en caso de usarlo para catastro).

CATASTRO y DESARROLLO

En muchos países de Sud América se observan situaciones que impiden el desarrollo de los asentamientos humanos y urbanizaciones populares. La ausencia de la inversión pública no permite dotar de equipamientos adecuados a las viviendas, que carecen de los más elementales servicios como: agua potable, alcantarillado, recojo de desechos sólidos, entre otros, manteniendo a la población en niveles muy por debajo de los estándares mínimos de habitabilidad, y evitando por lo tanto el desarrollo social equitativo del país.

El catastro junto con la Planificación, deberían preveer el crecimiento y ocupación ordenados de las ciudades evitando de esa forma que crezcan de manera espontánea y sin ningún control



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE



APLICACIONES DEL CATASTRO

APLICACIONES DEL CATASTRO

El Catastro Urbano ha demostrado ser una herramienta sumamente útil para romper esta situación, puesto que, gracias al mismo, resulta viable desarrollar un modelo tributario sencillo y eficaz para la gestión de los impuestos que gravan la propiedad inmobiliaria. Pero Catastro y Planificación deben actuar con planes directores que definan zonas y terrenos donde urbanizar planificadamente y no esperar 35 años ,para hacer levantamiento de datos y consolidar lo que ya existe.



APLICACIONES DEL CATASTRO

Actualmente El catastro solo permite conocer los inmuebles sobre los que se va a establecer el tributo sin preocuparse quien es el propietario y cual es su condición. El Catastro debe aportar, todos los elementos necesarios para el cobro del tributo, respondiendo a un modelo de justicia tributaria que debe ser adaptado a cada jurisdicción en especial.



APLICACIONES DEL CATASTRO

El catastro urbano, cuando incluye las áreas periféricas a la ciudad nos permite regular la expansión de la misma, y; considerando que elabora áreas homogéneas, permite la opción de contribuir a la formulación de planes territoriales, ya que trabaja la información física y económica geográficamente referenciada, convirtiéndose en una radiografía de las ciudades y de las zonas rurales aledañas.



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

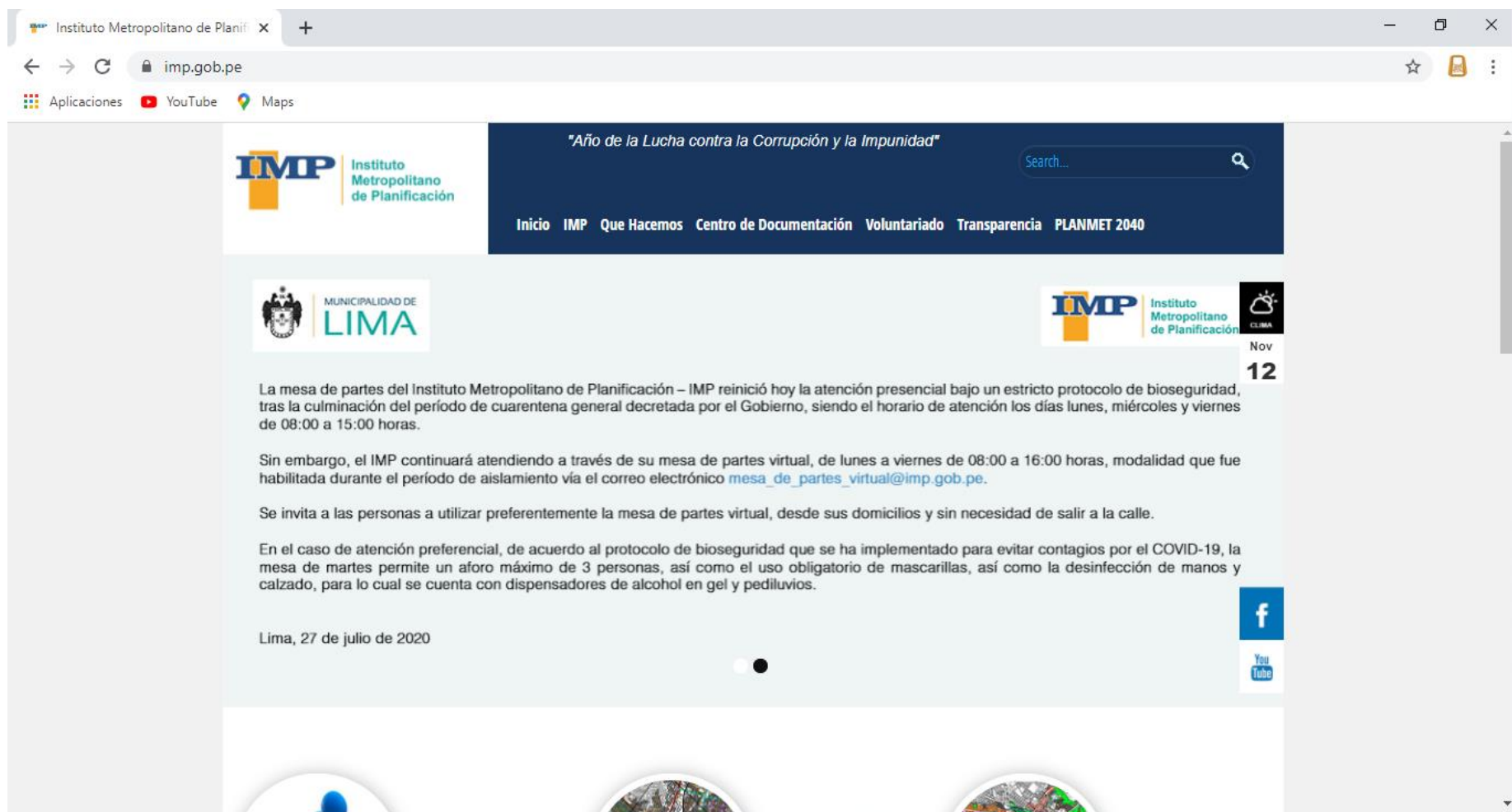
APLICACIÓN DE BASE PARA PLANOS Y PROYECTOS



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

APLICACIÓN DE BASE PARA PLANOS Y PROYECTOS



The screenshot shows the website of the Instituto Metropolitano de Planificación (IMP) in Lima. The browser address bar shows imp.gob.pe. The website header includes the IMP logo and the text "Instituto Metropolitano de Planificación". A dark blue banner at the top right contains the slogan "Año de la Lucha contra la Corrupción y la Impunidad" and a search bar. Below the banner is a navigation menu with links: Inicio, IMP, Que Hacemos, Centro de Documentación, Voluntariado, Transparencia, and PLANMET 2040. The main content area features the logo of the Municipalidad de Lima and a news article. The article text states: "La mesa de partes del Instituto Metropolitano de Planificación – IMP reinició hoy la atención presencial bajo un estricto protocolo de bioseguridad, tras la culminación del período de cuarentena general decretada por el Gobierno, siendo el horario de atención los días lunes, miércoles y viernes de 08:00 a 15:00 horas. Sin embargo, el IMP continuará atendiendo a través de su mesa de partes virtual, de lunes a viernes de 08:00 a 16:00 horas, modalidad que fue habilitada durante el período de aislamiento vía el correo electrónico mesa_de_partes_virtual@imp.gob.pe. Se invita a las personas a utilizar preferentemente la mesa de partes virtual, desde sus domicilios y sin necesidad de salir a la calle. En el caso de atención preferencial, de acuerdo al protocolo de bioseguridad que se ha implementado para evitar contagios por el COVID-19, la mesa de martes permite un aforo máximo de 3 personas, así como el uso obligatorio de mascarillas, así como la desinfección de manos y calzado, para lo cual se cuenta con dispensadores de alcohol en gel y pediluvios. Lima, 27 de julio de 2020". On the right side of the article, there is a weather widget showing "Nov 12" and a social media section with Facebook and YouTube icons.

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

APLICACIÓN DE BASE PARA PLANOS Y PROYECTOS

The screenshot displays the website of the Instituto Metropolitano de Planificación (IMP) at imp.gob.pe. The page features a grid of circular icons, each representing a different urban planning project or map. The projects include:

- Sistema de Información Geográfica - PLANMET 2040**: Represented by an icon of two blue figures sitting at a table with a laptop.
- Sistema Vial Metropolitano de Lima**: Represented by a map icon showing a network of roads.
- Planos de Zonificación de Lima Metropolitana**: Represented by a map icon showing a city grid with colored zones.
- Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2028**: Represented by a map icon showing a city grid with colored zones.
- Propuesta del RIZ del Distrito de Ate**: Represented by a map icon showing a city grid with colored zones.
- PLANEAMIENTO INTEGRAL DE CIUDAD DEL TALENTO**: Represented by a map icon showing a city grid with colored zones.
- Propuesta de Reajuste del Reglamento de la Zona de Reglamentación Especial CAMINO REAL**: Represented by a map icon showing a city grid with colored zones.

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTIN DE PORRES

FACULTAD DE
INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

Nº	DISTRITOS	ORDENANZA DE APROBACIÓN		OBSERVACIONES
		Nº DE ORDENANZA	FECHA DE PUBLICACION	
1	CERCADO DE LIMA	893-MML	27-12-05	Incluye Centro Historico del Rimac
2	ANCON	1018-MML	11-07-07	
3	ATE VITARTE	1099-MML	12-12-07	
4	BARRANCO	1076-MML	08-10-07	Incluye Plano de Alturas de Edificación
5	BREÑA	1017-MML	16-05-07	
6	CARABAYLLO	1105-MML	05-01-08	
7	CHACLACAYO	1099-MML	12-12-07	
8	CIENEGUILLA	1117-MML	12-01-08	
9	CHORRILLOS	1044-MML y 1076-MML	23-07-07 y 08-10-07	Incluye Sector ZRE Pantanos de Villa
10	COMAS	1015-MML	14-05-07	
11	EL AGUSTINO	1025-MML	27-06-07	
12	INDEPENDENCIA	1015-MML	14-05-07	

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

APLICACIÓN DE BASE PARA PLANOS Y PROYECTOS

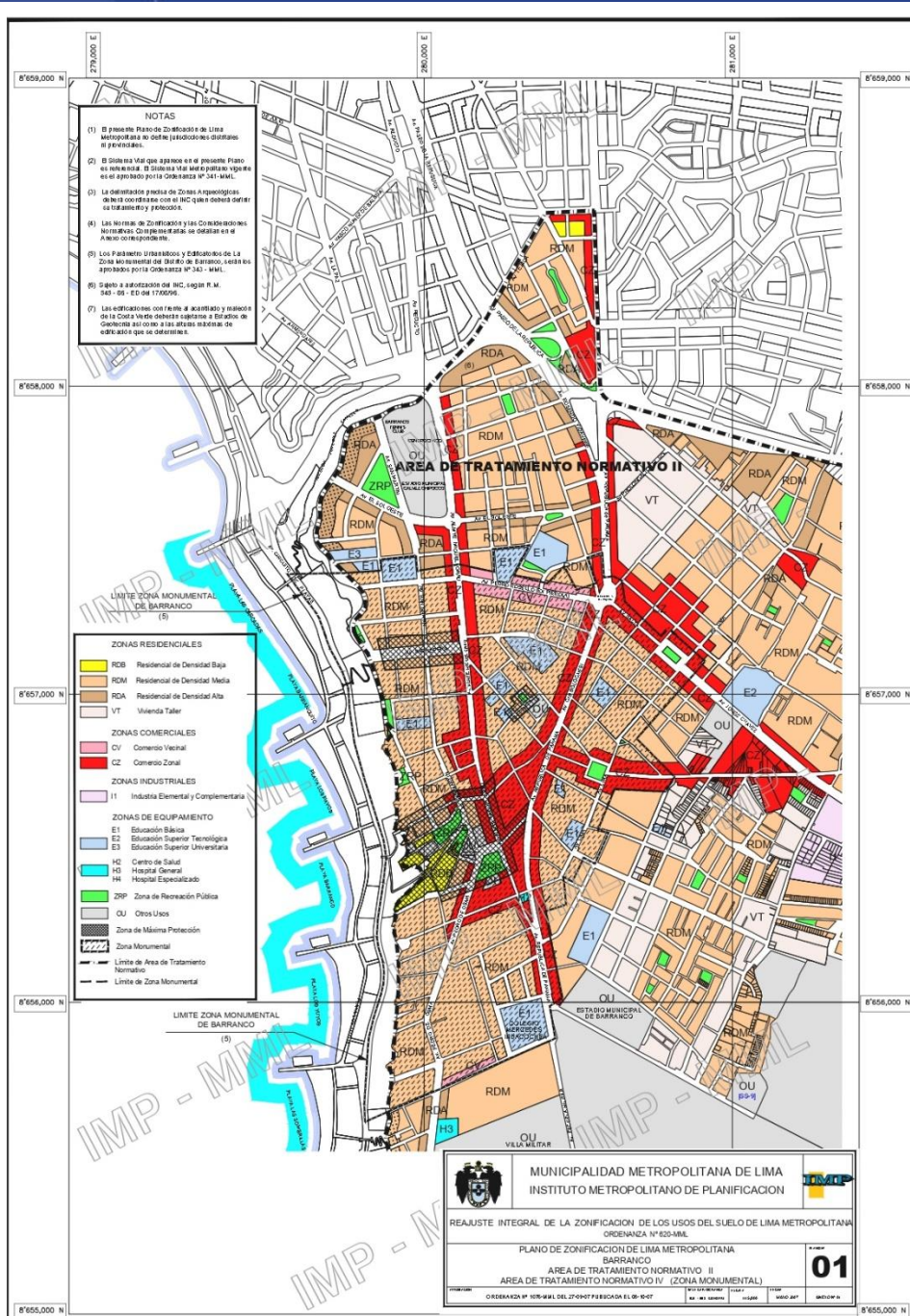
23	PUCUSANA	1086-MML	26-10-07	
24	PUEBLO LIBRE	1017-MML	16-05-07	
25	PUNTA HERMOSA	1086-MML	26-10-07	
26	PUNTA NEGRA	1086-MML	26-10-07	
27	PUENTE PIEDRA	1105-MML	05-01-08	
28	RIMAC	893-MML y 1015-MML	27-12-05 y 14-05-07	Incluye Sector en Centro Histórico
29	SAN BARTOLO	1086-MML	26-10-07	
30	SAN BORJA	1063-MML	10-09-07	Incluye Plano de Alturas de Edificación
31	SAN ISIDRO	950-MML y 1067-MML	17-06-06 y 30-09-07	Incluye Plano de Alturas de Edificación
32	SAN JUAN DE LURIGANCHO	1081-MML	07-10-07	
33	SAN JUAN DE MIRAFLORES	1084-MML	18-10-07	No incluye Sector Pantanos de Villa
34	SAN LUIS	1082-MML	18-10-07	
35	SAN MARTIN DE PORRES	1015-MML	14-05-07	
36	SAN MIGUEL	1098-MML	12-12-07	
37	SANTA ANITA	1025-MML	27-06-07	
38	SANTA MARIA	1086-MML	26-10-07	
39	SANTIAGO DE SURCO	912-MML y 1076-MML	03-03-06 y 08-10-07	Incluye Plano de Alturas de Edificación No incluye Sector ZRE Pantanos de Villa
40	SANTA ROSA	1085-MML	18-10-07	
41	SURQUILLO	1076-MML	08-10-07	
42	VILLA EL SALVADOR	933-MML	05-05-07	Incluye Sector ZRE Pantanos de Villa
43	VILLA MARIA DEL TRIUNFO	1084-MML	18-10-07	

(*) Última actualización aprobada con Ordenanza N° 2213-MML publicada el 29-12-19

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

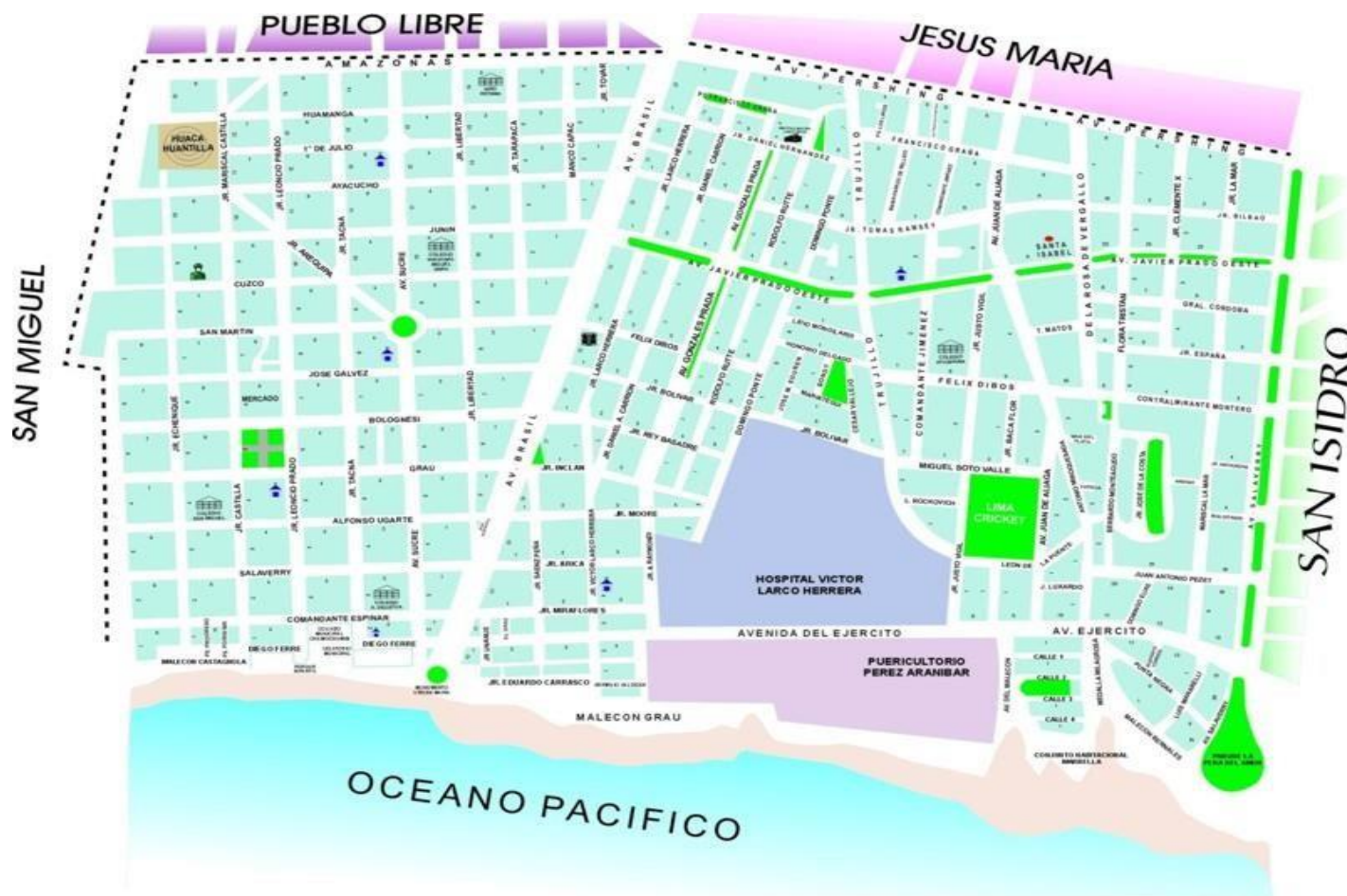
PLANO DE ZONIFICACION DE BARRANCO



PLANOS DE ALTURAS DE EDIFICACION



PLANOS PROVINCIALES Y DISTRITALES DE UBICACION



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

PLANOS PROVINCIALES Y DISTRITALES DE USOS



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP



**FACULTAD DE
INGENIERÍA Y ARQUITECTURA**

Valores de la vivienda en Barcelona

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

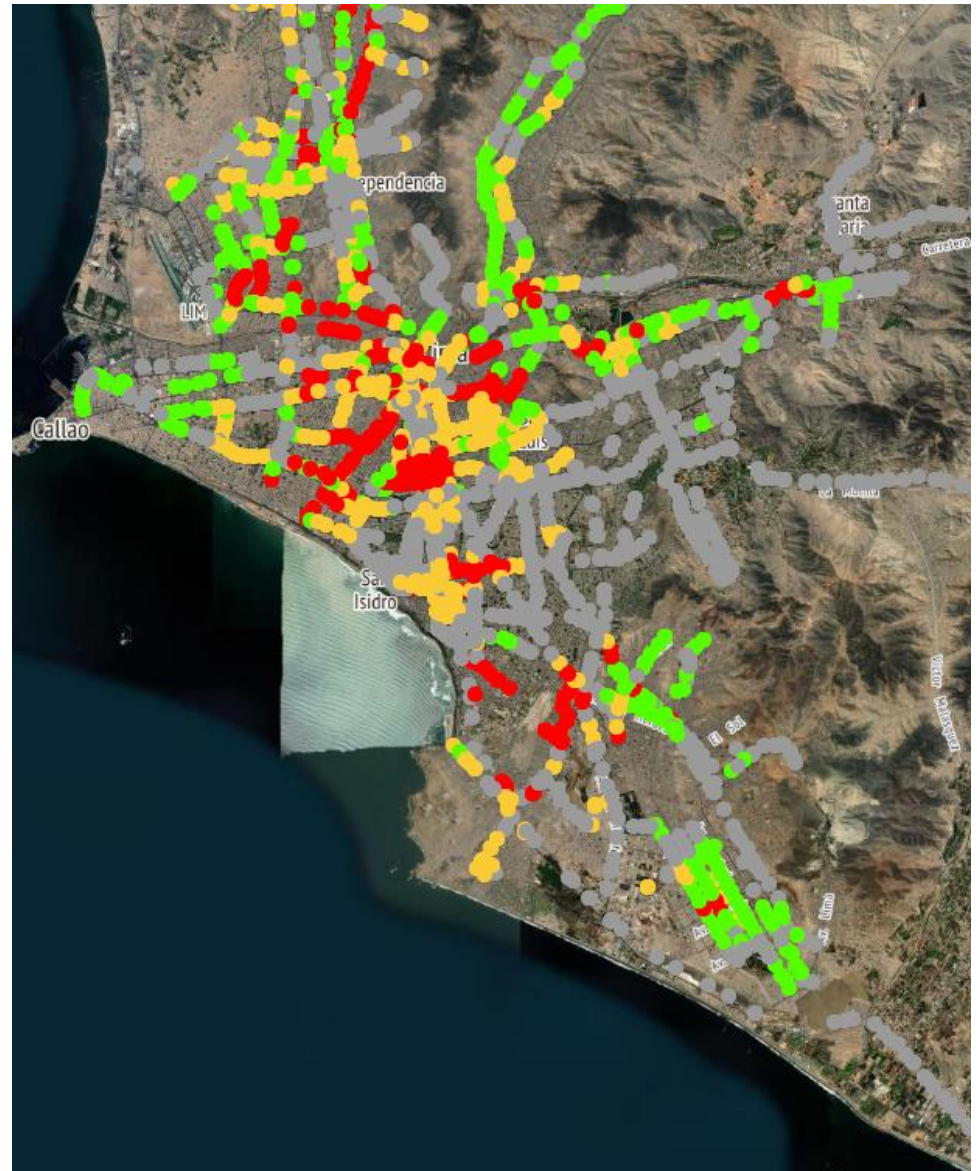
ESTUDIOS Y PLANES VIALES



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

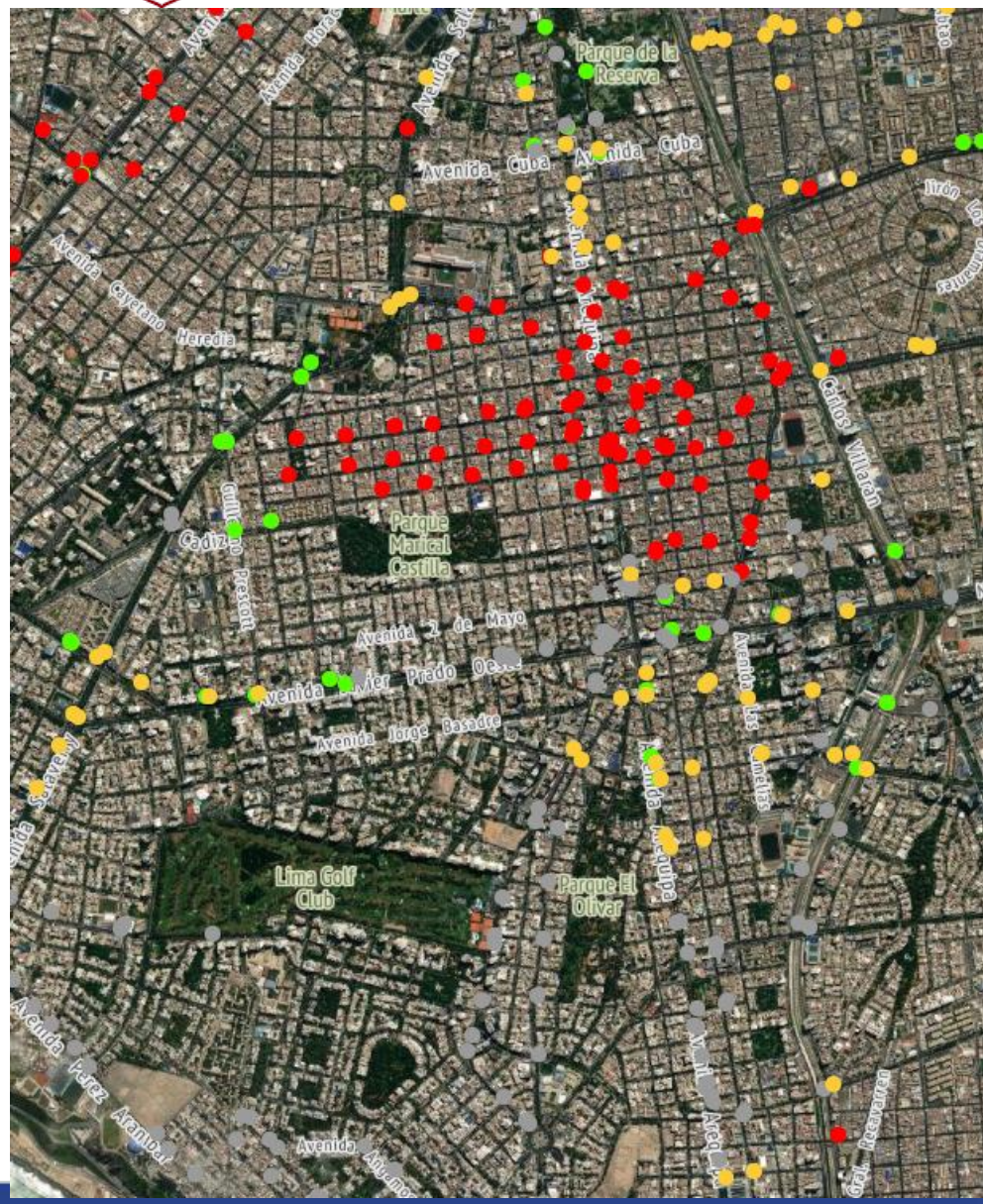
CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

MAPA DE CALOR DE LUGARES DE PELIGRO DE CONTAGIARSE DE COVID EN LIMA



UNIVERSIDAD DE
SAN MARTIN DE PORRES

MAPA DE CALOR DE LUGARES DE PELIGRO DE CONTAGIARSE DE COVID EN LIMA



MAPA DE CALOR
DE LUGARES DE PELIGRO
DE CONTAGIARSE DE
COVID EN LIMA



ESTUDIO CATASTRAL URBANO APLICADO AL SUR DE



Geo-referencia de los espacios públicos, herramienta de diagnostico



Plazas



Espacios verdes



Espacios parcialmente implementados



Espacios vacíos



Espacios cerrados que pueden ser utilizados para el desarrollo de la ciudad

Terrenos o espacios vacíos”, fuera de escala humana ...
... pero un potencial fuerte para el desarrollo de la ciudad



Proposición de una política de reubicación de proximidad

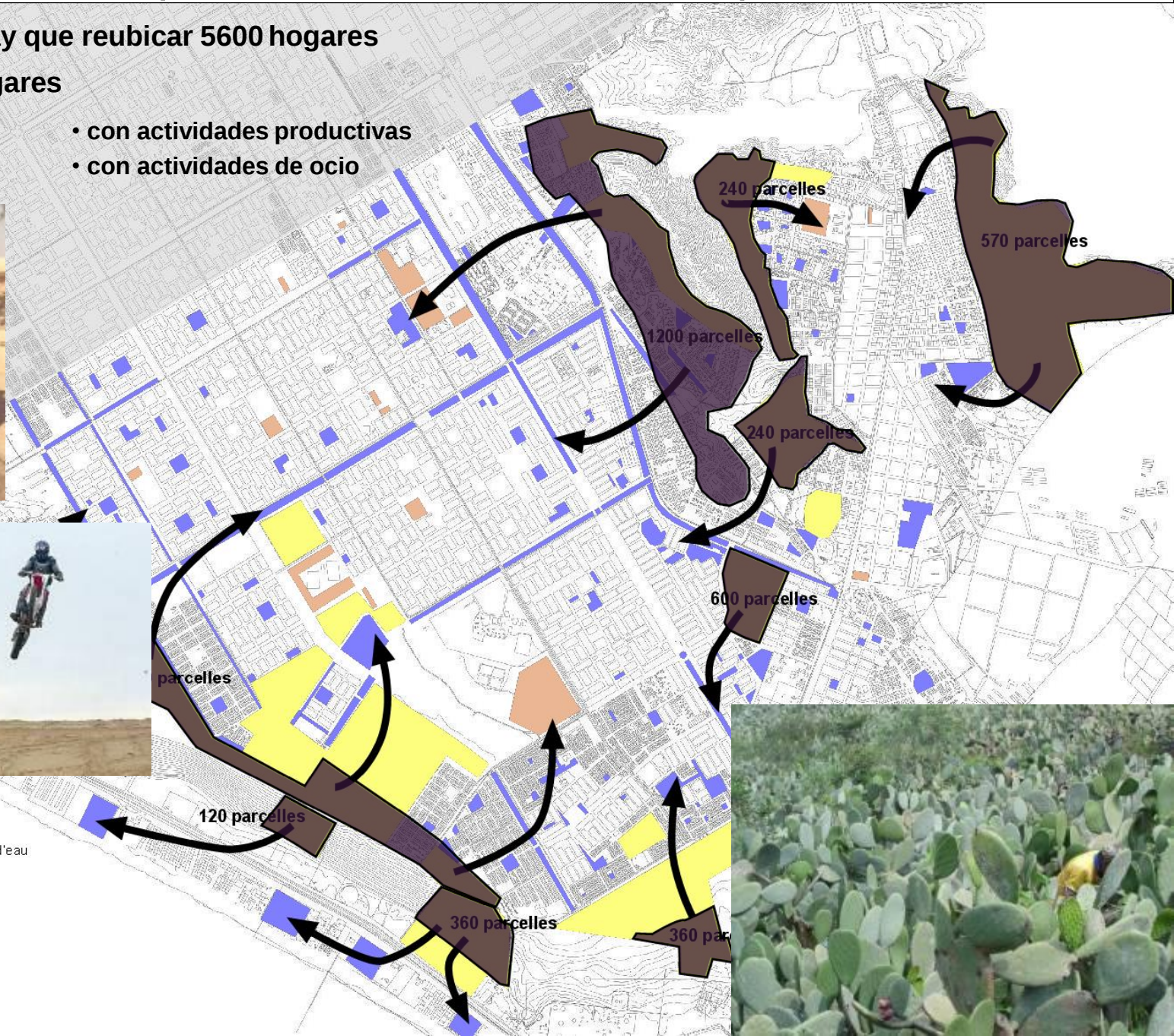
Próximamente, hay que reubicar 5600 hogares

Reutilizar esos lugares

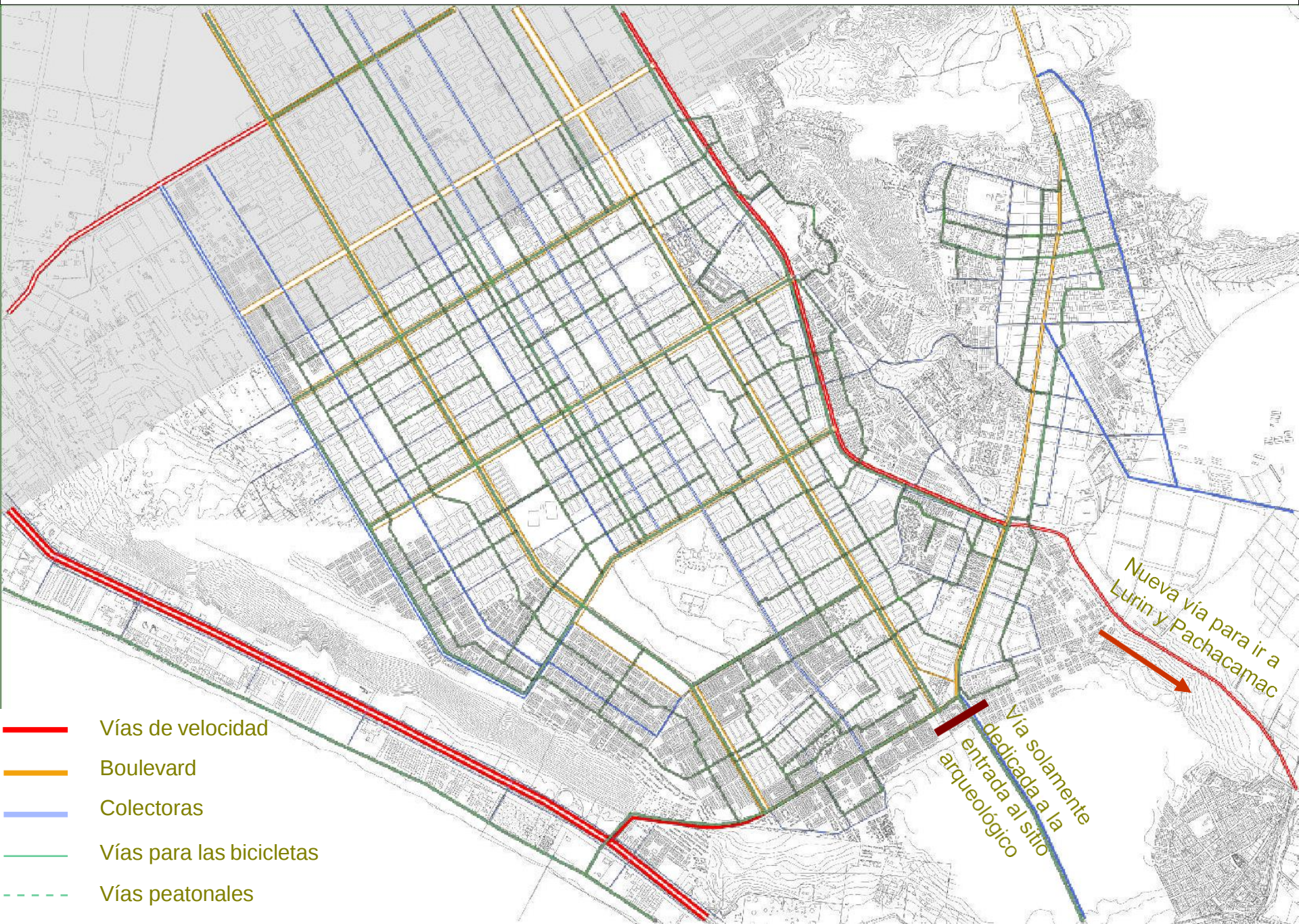
- con actividades productivas
- con actividades de ocio



- Zone habitée à risques
- Zone non connectée au réseau d'eau
- Stratégie de relogement
- Vides urbains
- Espaces vides potentiel



Calificación de las vías de movilidad



Calificación de los espacios públicos y del potencial de densificación



Calificación de la escala de los espacios públicos



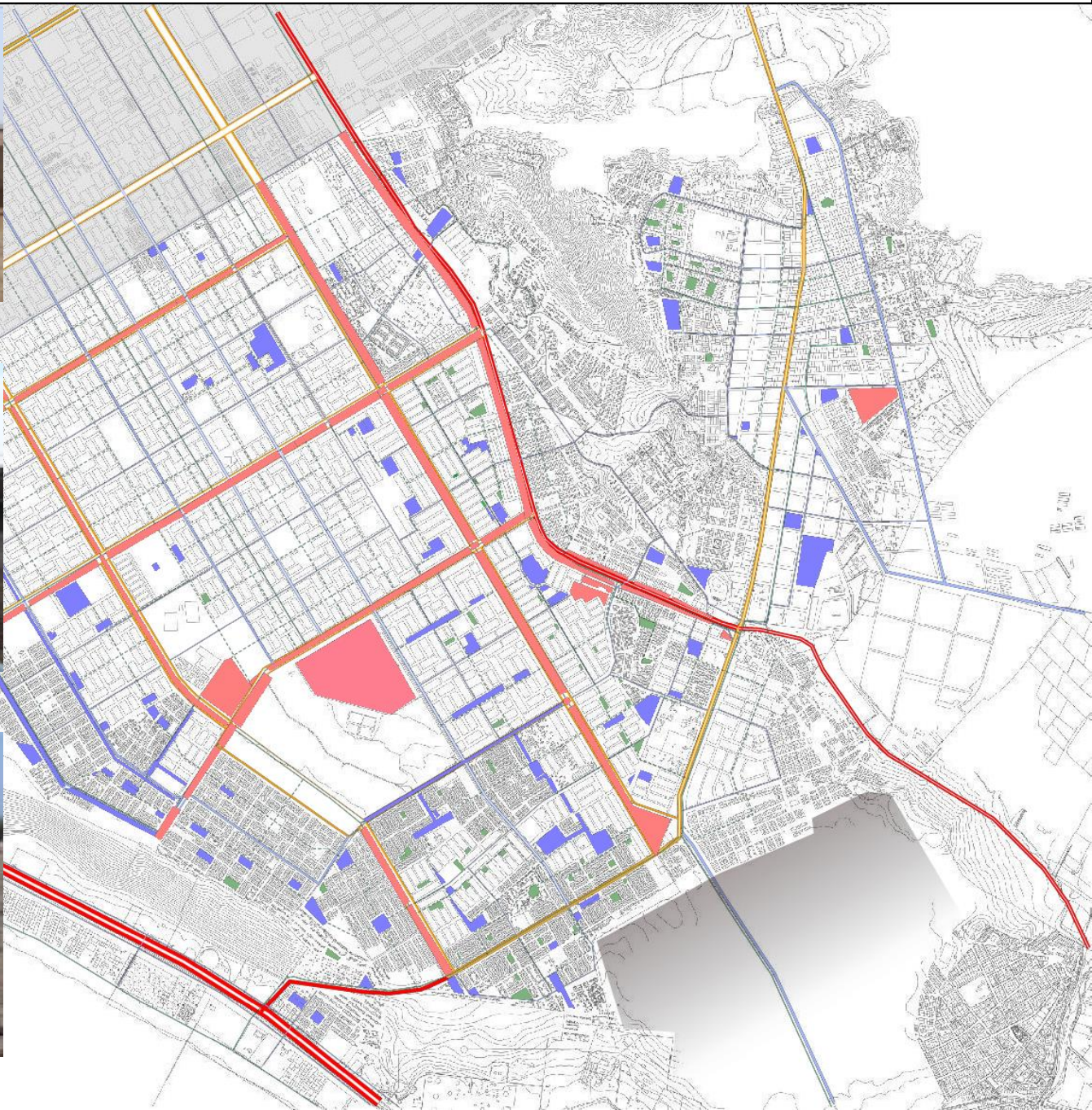
 Escala colectiva



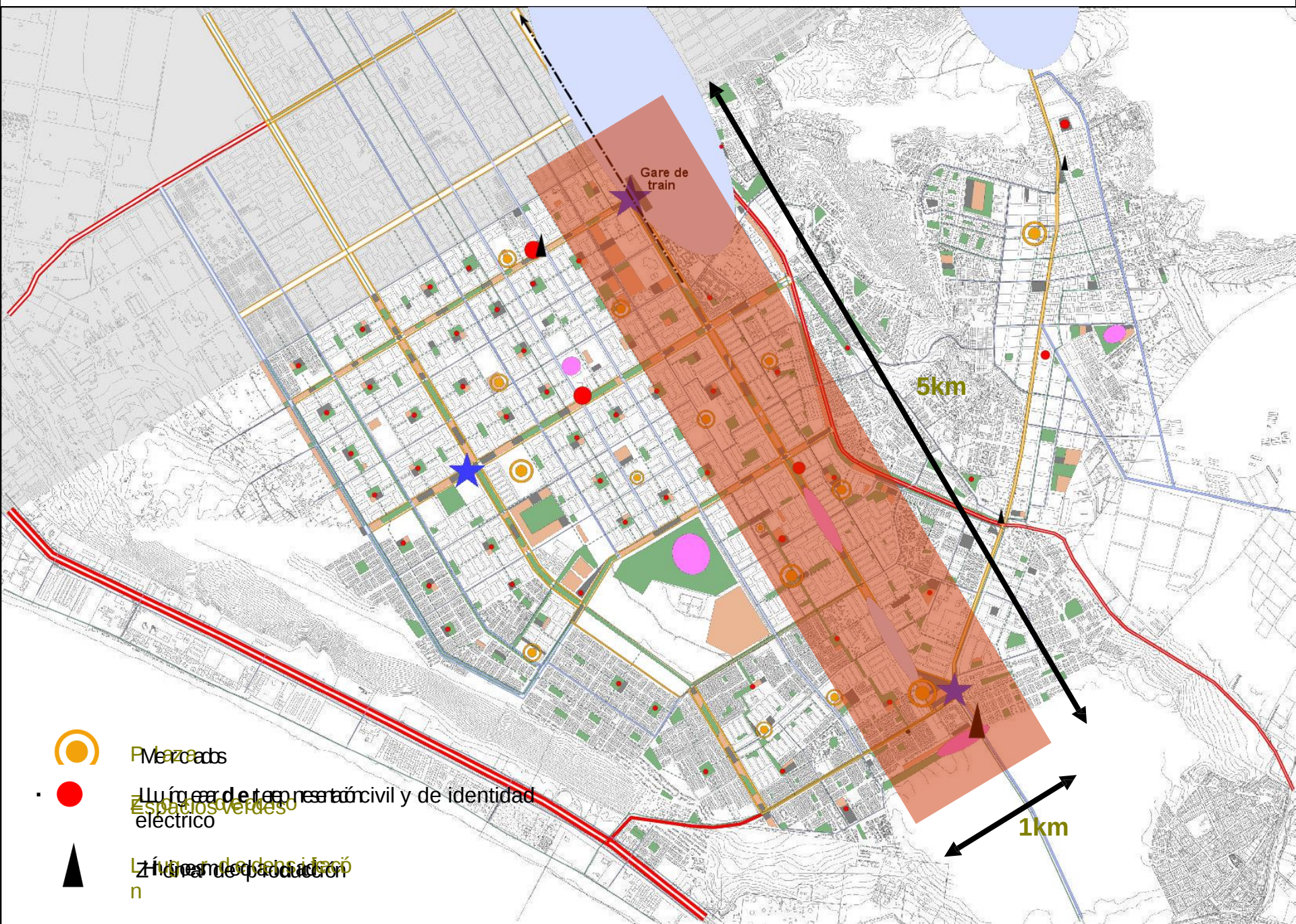
 Escala de barrio



 Escala metropolitana



Calificación del CENTRALISMO ESPACIAL



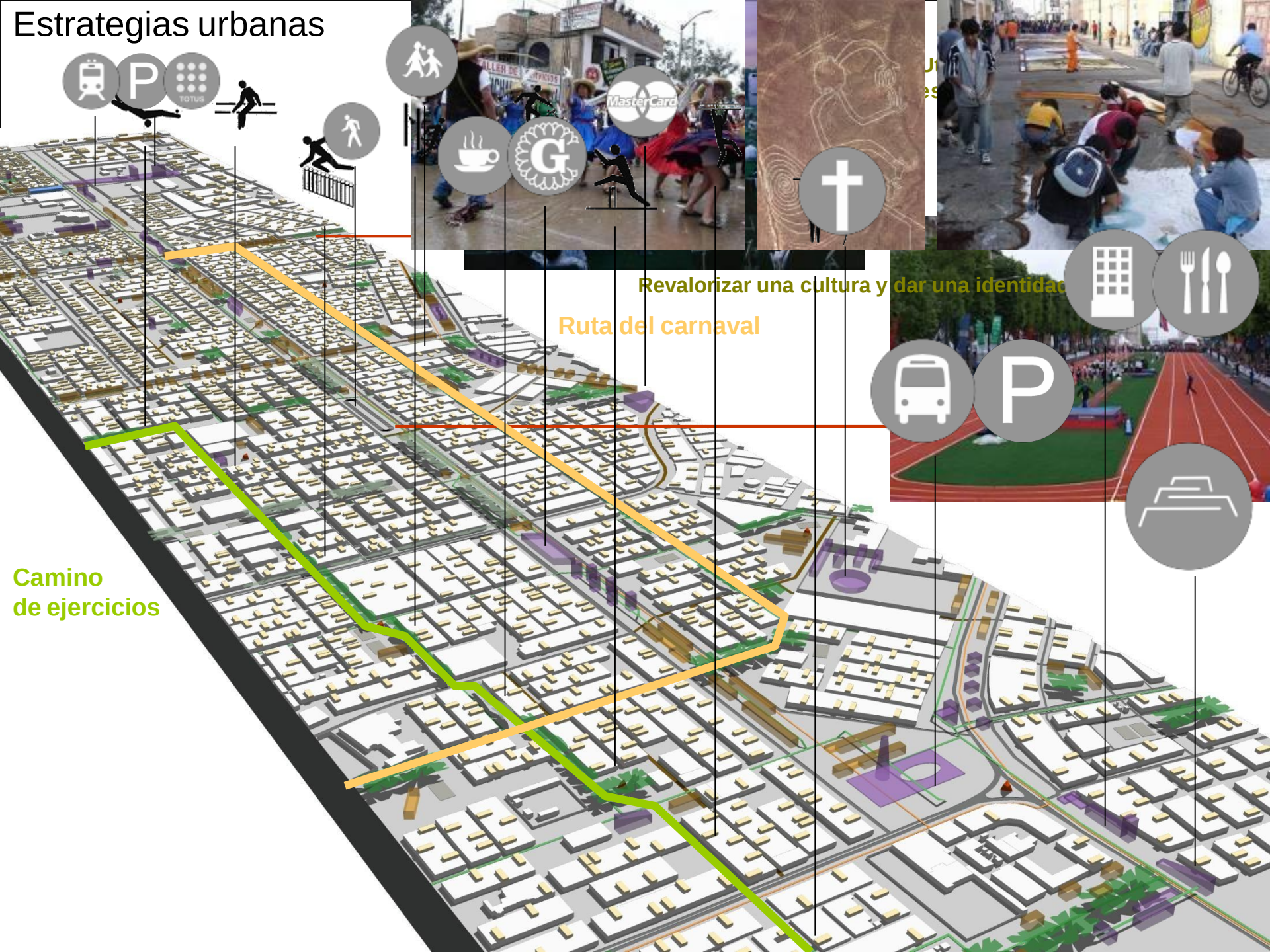
Separadora industrial, una visión del desarrollo urbano

Hoy

Proyección en 2015

•Densificación del tejido



[illegible][illegible][illegible][illegible]

Test del territorio



Reubicación:

-Zona de estudio : 5 600 hogares

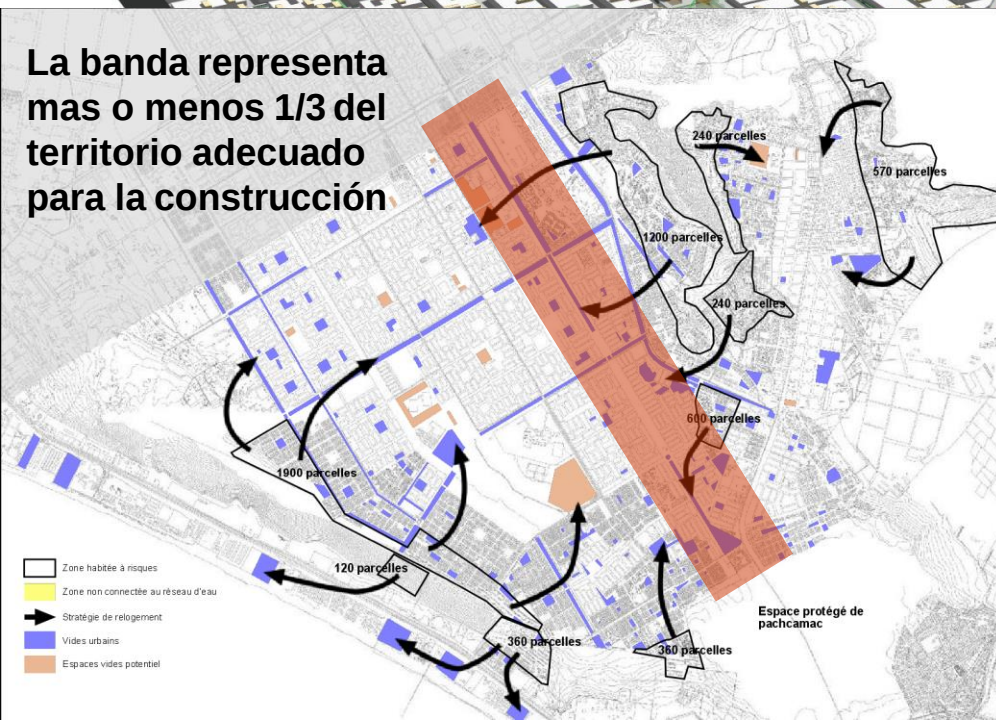
-La banda : 1866 hogares

Con 100m² por familias :
necesidad de **186 600m²**

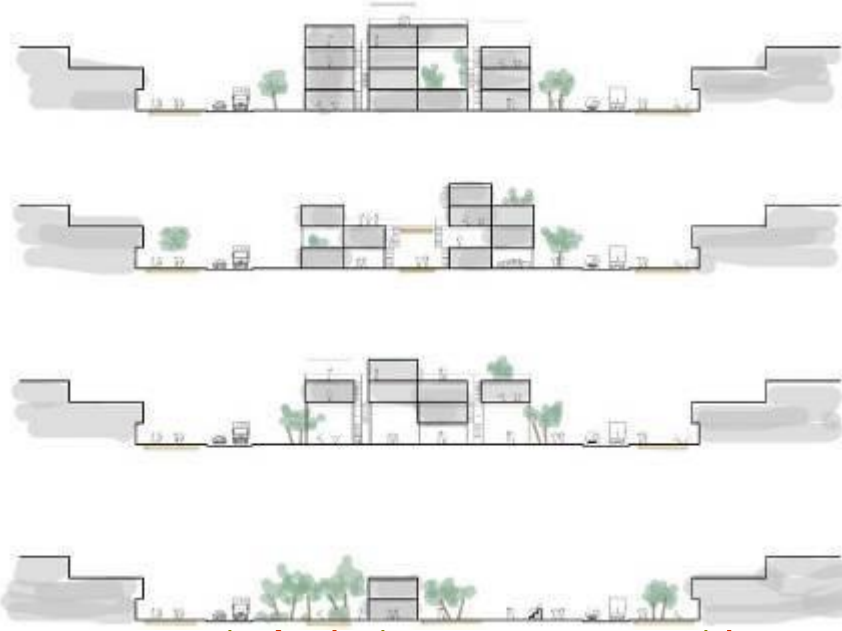
En nuestra proposición urbana,
superficie al suelo de las edificaciones
potenciales: **100 000 m²**



**Necesidad de superponer 2 familias
para cumplir los objetivos**



Estrategias urbanas



adecuadas:

- Secuencias y diversidad**
- Plantas xerofíticas
 - Flamboyanes
 - Etc....



Sub Gerencia de Catastro



TRÁMITES DE CATASTRO Y FISCALIZACIÓN TRIBUTARIA

Asignación de numeración

Certificado de jurisdicción

Certificado de nomenclatura

Certificado de numeración

Constancia catastral

Constatación predial

Plano catastral por predio

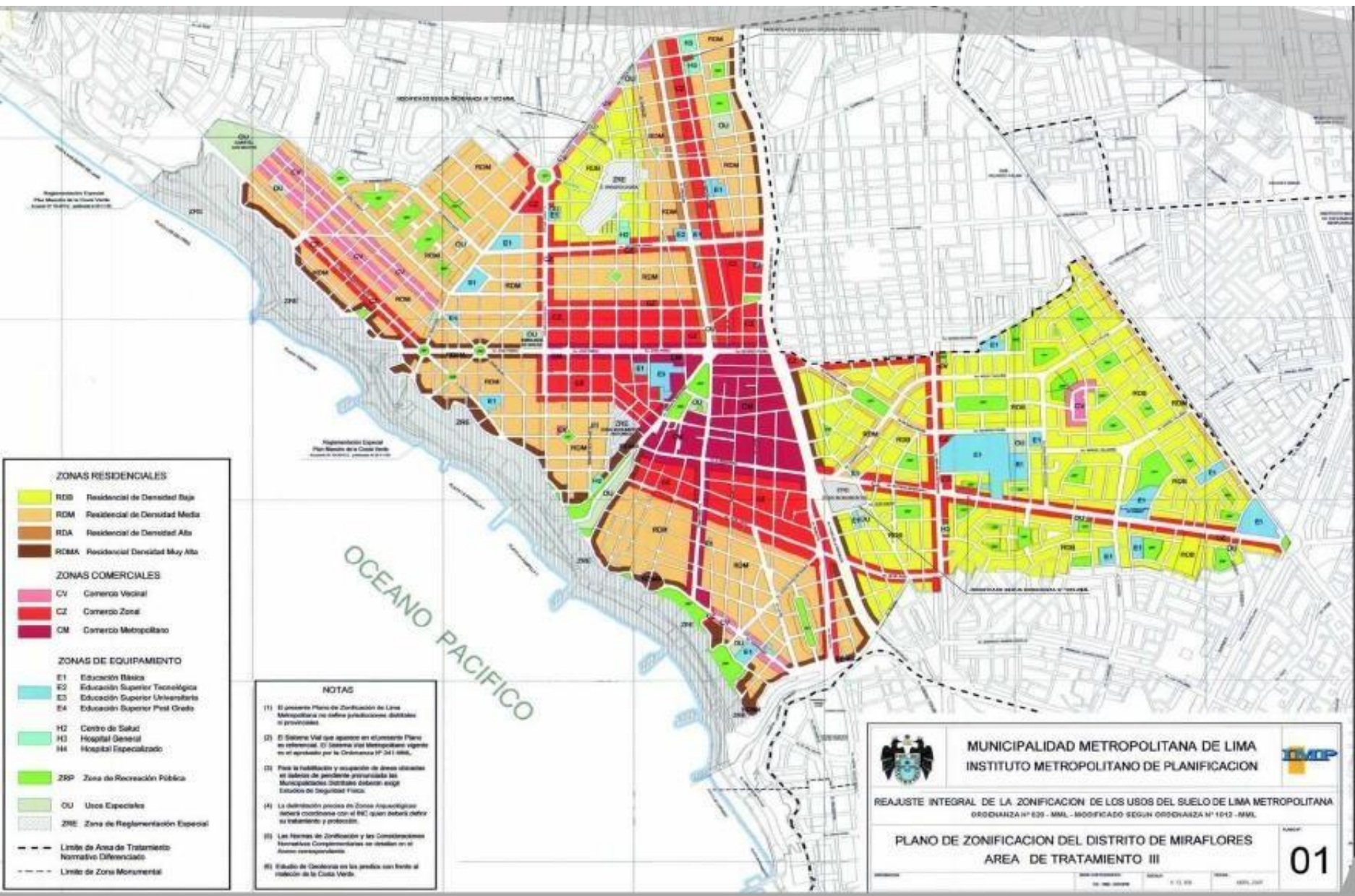
Plano x manzana catastral

Sub división de lotes

Visación de planos

★ Sub división de lotes sin cambio de uso y sin obras (r.n.c)

1. **Solicitud** dirigida al Gerente de Servicios de Administración Tributaria.
2. **Título de propiedad** del terreno con la descripción del terreno y medidas perimétricas.
3. **Plano de ubicación** escala 1/500.
4. **Plano de sub. división** escala 1/50.
5. **Memoria Descriptiva** firmada por el propietario y por el profesional.
6. **Pago al servicio de parques** (para el caso de sub. división que genere 3 lotes o mas 2 % del área total del lote matriz).
7. **Pago de derecho a trámite : S/ .202.71.**
y **derecho de revisión: S/ . 102.95**



- ZONAS RESIDENCIALES**
- RDB Residencial de Densidad Baja
 - RDM Residencial de Densidad Media
 - RDA Residencial de Densidad Alta
 - RDMA Residencial Densidad Muy Alta
- ZONAS COMERCIALES**
- CV Comercio Vecinal
 - CZ Comercio Zonal
 - CM Comercio Metropolitano
- ZONAS DE EQUIPAMIENTO**
- E1 Educación Básica
 - E2 Educación Superior Tecnológica
 - E3 Educación Superior Universitaria
 - E4 Educación Superior Post Grado
 - H2 Centro de Salud
 - H3 Hospital General
 - H4 Hospital Especializado
 - ZRP Zona de Recreación Pública
 - OU Usos Especiales
 - ZRE Zona de Reglamentación Especial
- Límite de Área de Tratamiento Normativo Diferenciado
- - - Límite de Zona Monumental

- NOTAS**
- (1) El presente Plano de Zonificación de Lima Metropolitana no define predilecciones distributivas ni prioridades.
 - (2) El Sistema Vial que aparece en el presente Plano es preliminar. El Sistema vial Metropolitana vigente es el aprobado por la Ordenanza N° 341-000.
 - (3) Para la instalación y ocupación de áreas elementales en salidas de pendiente pronunciada las Municipalidades Distritales deberán exigir Estudios de Seguridad Vial.
 - (4) La delimitación precisa de Zonas Investigativas deberá coordinarse con el INC quien deberá emitir su validación y protección.
 - (5) Las Normas de Zonificación y las Complementaciones Normativas Complementarias se detallan en el Anexo correspondiente.
 - (6) El rubro de Densidad en los predios con frente al mar de la Costa Verde.



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANIFICACION

REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE LIMA METROPOLITANA
ORDENANZA N° 839 - MML - MODIFICADO SEGUN ORDENANZA N° 1013 - MML

PLANO DE ZONIFICACION DEL DISTRITO DE MIRAFLORES
AREA DE TRATAMIENTO III

FECHA: 10-10-2009
Escala: 1:10,000
Hoja: 0011 de 0017

01

Catastro - Municipalidad de Miraflores

miraflores.gob.pe/los-servicios/catastro/

AplicacionesYouTubeMaps



Buscar ...

Portal de Transparencia
estándar

PLATAFORMA DIGITAL
Todos tus trámites en línea

LA MUNICIPALIDADLA CIUDADLOS SERVICIOSSERENAZGOACCESIBILIDAD

[Inicio](#) / [Los Servicios](#) / [Catastro](#)

Catastro

La Subgerencia de Catastro tiene como función elaborar, administrar y mantener actualizada la base de datos gráfica y alfanumérica de la jurisdicción distrital, mediante el levantamiento de la información física de los predios así como del componente urbano; ejecutando la implementación y actualización del GISCAT (Sistema de Información Geográfica Catastral) el cual facilita el intercambio de información para las diversas áreas municipales y al público en general reduciendo los tiempos de atención de sus procedimientos.

[SIG \(Sistema de Información Geográfico\)](#)

[Conoce el estado de tu trámite](#)

Trámites

DNP.pptx

Mostrar todo



Conversemos sobre tus tributos 



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

Catastro - Municipalidad de Miraflores x MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES x +

sig.miraflores.gob.pe/miraflores/

Aplicaciones YouTube Maps

Miraflores es Unión

Busqueda Información de Lote Parametros Urbanisticos Autorizacion y Control

Interes:

Capas

- Autorización y Control
- Derechos Edificatorios
- Catastro Urbano
 - ☒ Manzanas
 - ☒ Lotes
 - ☒ Zona
 - ☐ piso
 - ☐ Parque
 - ☐ numero
 - ☐ veredas
 - ☒ Código de Manzana
 - ☒ Parques
- Complementos
- Planeamiento
 - Edificaciones
 - Normas
- Ortofotos
- Referencias
 - ☐ OpenStreetMap
 - ☐ OpenStreetMap - Grises
 - ☒ Vacío

OCEANO PACIFICO

SAN ISIDRO

SAN BORJA

SURQUILLO

MIRAFLORES

SANTIAGO DE SURCO

BARRANCO

Zona 01

Zona 02

Zona 03

Zona 04

Zona 05

Zona 06

Zona 07

Zona 08

Zona 09

Zona 10

Zona 11

Zona 12

Zona 13

Zona 14

0 5 3 5 9 6 X,Y: -8572215, -1358444 Lat, Lon: -12.112, -77.006 1:27084

DNP.pptx

Mostrar todo



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

Catastro - Municipalidad de Miraflores x MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES x +

sig.miraflores.gob.pe/miraflores/

Aplicaciones YouTube Maps

Miraflores

Busqueda Información de Lote Parametros Urbanisticos Autorizacion y Control

Interes:

Capas

- Autorizacion y Control
- Derechos Edificatorios
- Catastro Urbano
 - ☒ Manzanas
 - ☒ Lotes
 - ☒ Zona
 - ☐ piso
 - ☐ Parque
 - ☐ numero
 - ☐ veredas
 - ☒Codigo de Manzana
 - ☒Parques
- Complementos
- Planeamiento
 - Edificaciones
 - Normas
- Ortofotos
- Referencias
 - ☐ OpenStreetMap
 - ☐ OpenStreetMap - Grises
 - ☒ Vacio

Mapa de Miraflores mostrando zonas urbanas y parques.

Zona 01, Zona 03, Zona 04, Zona 05, Zona 06, Zona 09, Zona 10, Zona 11

Parques: Pq. Isaac Rabin, Pq. El Faro, Pq. Antonio Reimondi, Pq. Balza, Pq. John F. Kennedy, Pq. 7 De Junio, Pq. Francisco De Miranda, Pq. Domingo Ayara

PL. DE LA AVIACION, Ov. Moraes Barros, Ov. Belognesi, Ovato Central de Miraflores

MIRAFLORES

SURQUILLO

AMPE S.N.C.P. Global Gis HORIZONS

0 5 3 5 9 6 X,Y: -8575784, -1359465 Lat, Lon: -12.121, -77.038

1:6771

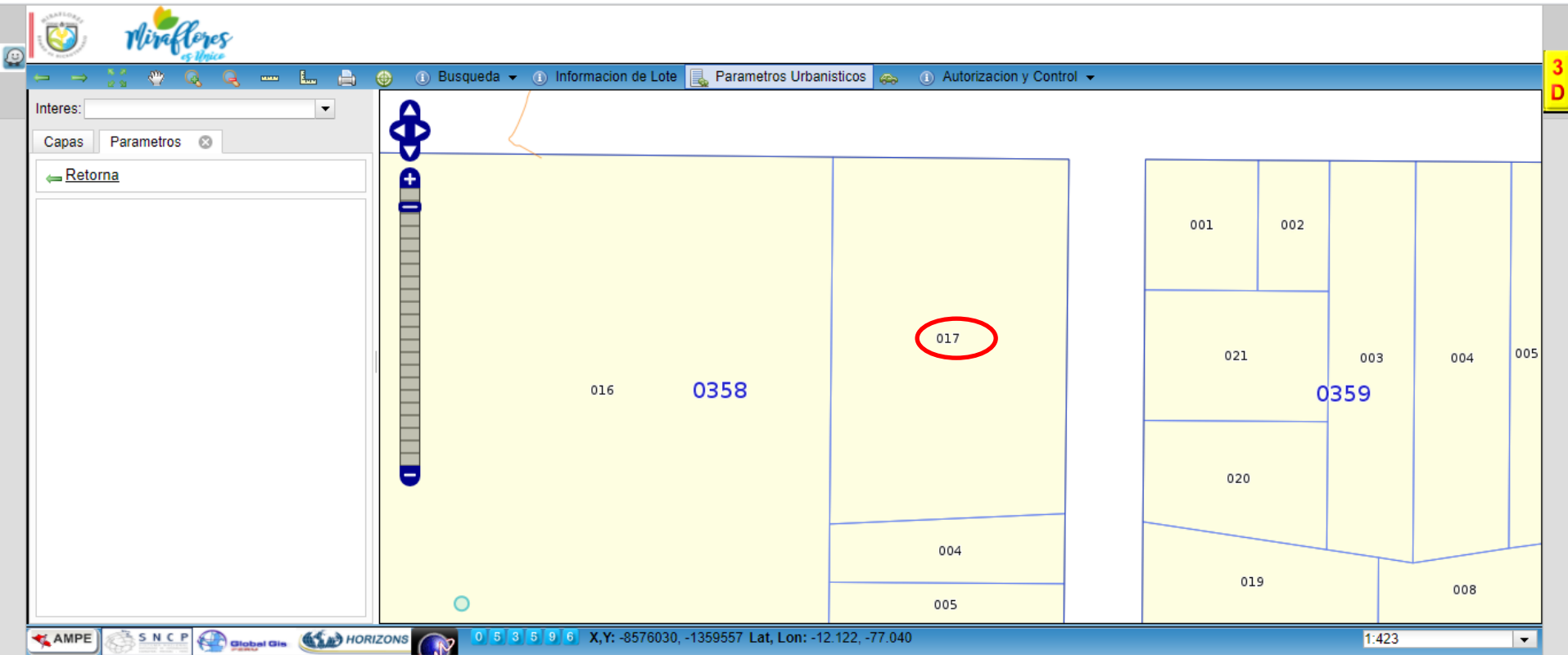
DNP.pptx

Mostrar todo



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
INGENIERÍA Y ARQUITECTURA



PARAMETROS URBANISTICOS - Google Chrome
sig.miraflores.gob.pe/miraflores/php/parametrosurbanisticos.php?xpos=-12.12146868772204|-77.03920965249598]

Parámetros Urbanísticos a nivel de Lote Catastral

(SIN VALOR OFICIAL)

CONSULTA VIA WEB (INFORMACION REFERENCIAL)

(FORMATO EN CONSTRUCCION - En caso de encontrar alguna discrepancia en la información contenida en el formato, sírvase comunicarlo al siguiente correo webmaster@miraflores.gob.pe)

INFORMACION GENERAL

CODIGO UNICO CATASTRAL(CUC):	46012086
CODIGO CATASTRAL (MZA-LOTE):	038017
NUMERO DE UNIDADES CAT:	

INFORMACION DEL LOTE CATASTRAL (*)

AREA GRAFICA DEL LOTE (m2)	1366.37359853591
FRENTE GRAFICO DEL LOTE (m)	44.8038504716778, 30.0000000013172

(*) SE DEBERA VERIFICAR CON DOCUMENTOS INSCRITOS EN LOS REGISTROS PUBLICOS

INFORMACION DE LA ZONIFICACION DEL LOTE CATASTRAL

ZONIFICACION	E1
SECTOR DE USOS	8
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION (**)	7 Pisos
ALTURA EN CASO DE QUINTAS	3 Pisos

(**) SOLO PARA LOTES CON DIMENSIONES IGUALES O MAYORES AL NORMATIVO, DE LO CONTRARIO DEBERA CONSULTAR EN LA SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS.

USOS PERMISIBLES

(Para zonificación E - O.U. ZBE v.289 ver Ordenanza N° 289-2004)

(Para zonificación Residencial v. Comercial ver Indices de usos aprobados por Ordenanza N° 1014-2015)

CUADROS NORMATIVOS

RESUMEN DE ZONIFICACION

ZONIA	USOS	LOTE MINIMO NORMATIVO	FRENTE MINIMO NORMATIVO (m)	ALTURA DE EDIFICACION	AREA LIBRE
Residencial de densidad baja RDB	Unifamiliar y Multifamiliar	200	10	3 a 4	35 %
	Unifamiliar y Multifamiliar	300	10	5 (2)	35 %
Residencial de densidad Media RDM	Unifamiliar y Multifamiliar	200	10	5	35 %
	Unifamiliar y Multifamiliar	300	10	5 a 8	35 %
Residencial de	Multifamiliar	320	10	8 a 10	40 %

CUADRO DE AREAS MINIMAS Y ESTACIONAMIENTOS

AREA MINIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA			ESTACIONAMIENTO MINIMO POR UNIDAD DE VIVIENDA
3 DORMITORIOS	2 DORMITORIOS	1 DORMITORIO	
200 m2	180 m2	110 m2 15% de las unidades de vivienda de 1 dormitorio como máximo.	3 estacionamientos por unidad de vivienda de 3 y 2 dormitorios, 2 estacionamientos por unidad de vivienda de 1 dormitorio + 10% para vistas.
180 m2	150 m2	100 m2 20% de las unidades de vivienda como máximo.	3 estacionamientos por unidad de vivienda de 3 y 2 dormitorios, 2 estacionamientos por unidad de vivienda de 1 dormitorio + 10% para vistas.



HABILITACION URBANA Y CATASTRO

PODER LEGISLATIVO

CONGRESO DE LA REPUBLICA

LEY N° 29090

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

El Congreso de la República ha dado la Ley siguiente:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

25 setiembre 2007

PODER LEGISLATIVO

CONGRESO DE LA REPUBLICA

LEY N° 29476

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

El Congreso de la República
Ha dado la Ley siguiente:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE MODIFICA Y COMPLEMENTA LA LEY NÚM. 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

18 de diciembre del 2009

Estas normas tienen el objetivo de la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la Obtención de **licencias de habilitación urbana** y de **edificación, seguimiento, supervision y fiscalización en la ejecución** de los respectivos proyectos en un marco de seguridad y privada pública.

HABILITACION URBANA

Es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazó en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, educación, salud, y otros fines en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado.



TIPOS DE HABILITACION URBANA

1. Habilitaciones de uso Especial.

Campos Feriales, locales recreativos de gran afluencia del público. No están obligadas a entregar aportes.

2. Habilitaciones de uso Industrial.

TIPO	AREA MÍN LOTE	FRENTE MÍNIMO	TIPO DE INDUSTRIA	TIPO	PARQUE ZONAL	OTROS FINES
1	300 M2	10 ML	Elemental y complementaria	1	1%	2%
2	1000 M2	20 ML	Liviana	2	1%	2%
3	2500 M2	30 ML	Gran industria	3	1%	2%
4	(*)	(*)	Ind. Pesada básica	4	(*)	2%

3. Habilitaciones para Uso Mixto.

- Vivienda Comercio
- Comercio Industria
- Esta obligado a entregar aportes para recreación pública, otros fines y parques zonales.



TIPOS DE HABILITACION URBANA

4. **Habilitaciones para uso comercial**

Son aquellas conformadas por lotes para edificación de locales comerciales y de usos compatibles como vivienda, vivienda-taller o industria, con sujeción a los parámetros establecidos en el cuadro resumen de zonificación y las disposiciones del plan de desarrollo urbano. No están obligadas a entregar aportes

5. **Habilitaciones Residenciales.**

Están destinados a la edificación de viviendas y que se realizan sobre terrenos calificados con una Zonificación afín. Se Clasifican en: Habilitaciones para uso de vivienda o urbanizaciones. Habilitaciones para uso de vivienda taller. Habilitaciones para uso de vivienda tipo club.



HABILITACIÓN URBANA

TIPOS DE HABILITACION URBANA

USO
ESPECIAL

USO
INDUSTRIAL

USO
COMERCIAL

USO
RESIDENCIAL

USO MIXTO

HABILITACIÓN URBANA

FASES DEL DISEÑO:

1. RECONOCIMIENTO TERRITORIAL
2. FACTIBILIDAD DE SERVICIOS
3. DISEÑO DE VÍAS
4. LOTIZACIÓN Y NOMENCLATURA
5. APORTES
6. MOBILIARIO Y SEÑALIZACIÓN



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

HABILITACIÓN URBANA

VARIABLES DEL DISEÑO:

2. FACTIBILIDAD DE SERVICIOS:



VARIABLES DE DISEÑO BASE PARA GESTION CATASTRAL:

HABILITACIÓN URBANA

VARIABLES DEL DISEÑO BASE PARA GESTION CATASTRAL:

3. DISEÑO DE VÍAS:

	TIPO DE HABILITACION					
	VIVIENDA			COMER- CIAL	INDUS- TRIAL	USOS ESPE- CIALES
VIAS LOCALES PRINCIPALES						
ACERAS O VEREDAS	1.80	2.40	3.00	3.00	2.40	3.00
ESTACIONAMIENTO	2.40	2.40	3.00	3.00 - 6.00	3.00	3.00-6.00
CALZADAS O PISTAS (modulo)	3.60 sin separador central	3.00 ó 3.30 con separador central		3.60	3.60	3.30-3.60
VIAS LOCALES SECUNDARIAS						
ACERAS O VEREDAS	1.20			2.40	1.80	1.80-2.40
ESTACIONAMIENTO	1.80			5.40	3.00	2.20-5.40
CALZADAS O PISTAS (modulo)	2.70			3.00	3.60	3.00



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

HABILITACIÓN URBANA

VARIABLES DEL DISEÑO:

4. LOTIZACIÓN Y NOMENCLATURA:

Artículo 7.- Las Urbanizaciones pueden ser de diferentes tipos, los cuáles se establecen en función a tres factores concurrentes:

- a) Densidad máxima permisible;
- b) Calidad mínima de obras y
- c) Modalidad de ejecución.

Artículo 8.- La densidad máxima permisible se establece en la Zonificación y como consecuencia de ella se establecen el área mínima y el frente mínimo de los Lotes a habilitar, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano.

Artículo 9.- En función de la densidad, las Habilitaciones para uso de Vivienda o Urbanizaciones se agrupan en seis tipos, de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	ÁREA MINIMA DE LOTE	FRENTE MÍNIMO DE LOTE	TIPO DE VIVIENDA
1	450 M2	15 ML	UNIFAMILIAR
2	300 M2	10 ML	UNIFAMILIAR
3	160 M2	8 ML	UNIFAM / MULTIFAM
4	90 M2	6 ML	UNIFAM / MULTIFAM
5	(*)	(*)	UNIFAM / MULTIFAM
6	450 M2	15 ML	MULTIFAMILIAR

- 1 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Baja Densidad a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Baja Densidad (R1).
- 2 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Baja Densidad a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Baja Densidad (R2).
- 3 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Densidad Media (R3).
- 4 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Densidad Media (R4).
- 5 (*) Corresponden a Habilitaciones Urbanas con construcción simultánea, pertenecientes a programas de promoción del acceso a la propiedad privada de la vivienda. No tendrán limitación en el número, dimensiones o área mínima de los lotes resultantes; y se podrán realizar en áreas calificadas como Zonas de Densidad Media (R3 y R4) y Densidad Alta (R5, R6, y R8) o en Zonas compatibles con estas densidades. Los proyectos de habilitación urbana de este tipo, se calificarán y autorizarán como habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas. Para la aprobación de este tipo de proyectos de habilitación urbana deberá incluirse los anteproyectos arquitectónicos de las viviendas a ser ejecutadas, los que se aprobarán simultáneamente.
- 6 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Alta a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Alta Densidad (R5, R6 y R8).

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

HABILITACIÓN URBANA

VARIABLES DEL DISEÑO:

5. APORTES:

Artículo 10.- De acuerdo a su tipo, las Habilitaciones para uso de Vivienda o Urbanizaciones deberán cumplir con los aportes de habilitación urbana, de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	RECREACIÓN PÚBLICA	PARQUES ZONALES	SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS	
			EDUCACIÓN	OTROS FINES
1	8%	2%	2%	1%
2	8%	2%	2%	1%
3	8%	1%	2%	2%
4	8%	—	2%	3%
5	8%	—	2%	—
6	15%	2%	3%	4%

CALIFICACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS

TI- PO	CALZADAS (PISTAS)	ACERAS (VEREDAS)	AGUA POTABLE	DESAGÜE	ENERGÍA ELÉCTRICA	TELÉ- FONO
A	CONCRETO	CONCRETO SIMPLE	CONEXIÓN DOMICI- LIARIA	CONEXIÓN DOMICI- LIARIA	PÚBLICA Y DOMICI- LIARIA	PÚBLICO DOMICI- LIARIO
B	ASFALTO	CONCRETO SIMPLE	CONEXIÓN DOMICI- LIARIA	CONEXIÓN DOMICI- LIARIA	PÚBLICA Y DOMICI- LIARIA	PÚBLICO DOMICI- LIARIO
C	ASFALTO	ASFALTO CON SARDINEL	CONEXIÓN DOMICI- LIARIA	CONEXIÓN DOMICI- LIARIA	PÚBLICA Y DOMICI- LIARIA	PÚBLICO
D	SUELO ESTABI- LIZADO	SUELO ES- TABILIZADO CON SARDINEL	CONEXIÓN DOMICI- LIARIA	CONEXIÓN DOMICI- LIARIA	PÚBLICA Y DOMICI- LIARIA	PÚBLICO
E	AFIRMADO	DISEÑO	CONEXIÓN DOMICI- LIARIA	POZO SÉPTICO	PÚBLICA Y DOMICI- LIARIA	PÚBLICO
F	DISEÑO	DISEÑO	CONEXIÓN DOMICI- LIARIA	POZO SÉPTICO	PÚBLICA Y DOMICI- LIARIA	PÚBLICO

<https://prezi.com/slyukycyf80y/tipos-de-habilitaciones-urbanas/>

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

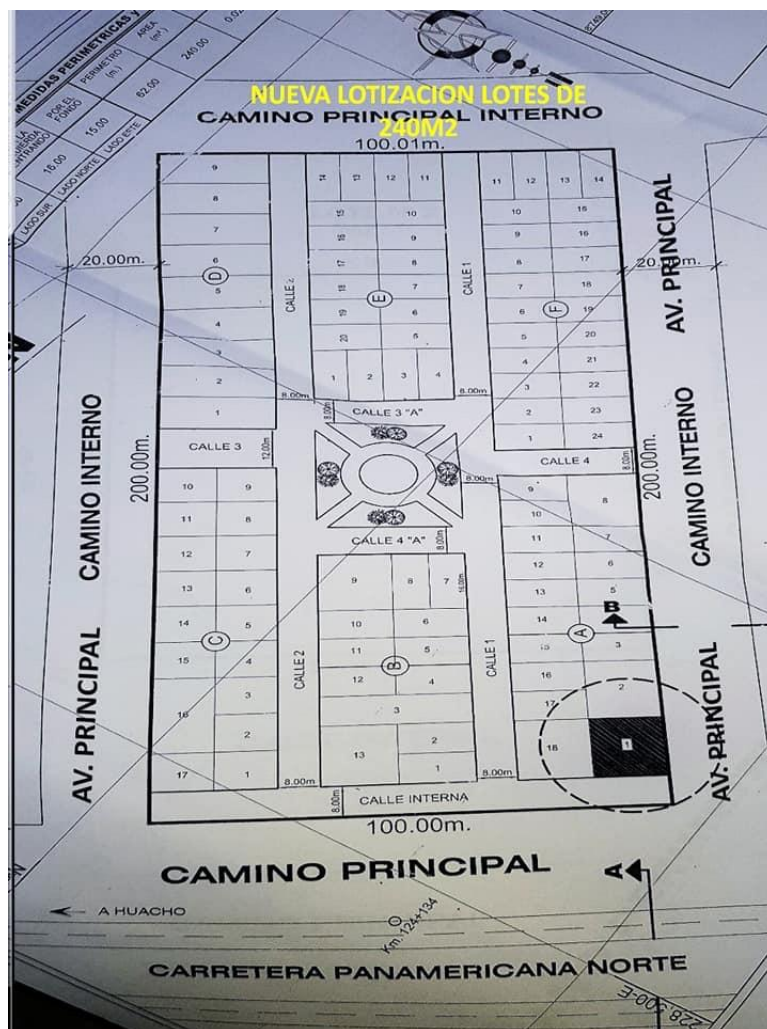
CALIFICACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

CALIFICACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CALIFICACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS



TUPA

Texto Único de Procedimientos Administrativos

Es un documento técnico normativo de gestión, creado para brindar a los administrados (personas naturales o jurídicas), los procedimientos administrativos y los servicios prestados en exclusividad, por las entidades del Estado.



Municipalidad de
Santiago de Surco

ANEXO 1 DEL DECRETO DE ALCALDÍA N° 001-2012-MSS
TEXTO UNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

ADECUACION DEL TEXTO UNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS APROBADO MEDIANTE ORDENANZA N° 332-MSS
Y MODIFICATORIAS MEDIANTE ORDENANZA N° 363-MSS RATIFICADAS CON ACUERDOS DE CONCEJO N° 283 Y ACUERDO DE CONCEJO N° 296
DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA RESPECTIVAMENTE AL REGLAMENTO DE ORGANIZACION
Y FUNCIONES APROBADO CON ORDENANZA N° 396-MSS

CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS BASE LEGAL : Art. 63 del D.S. 008-2000-MTC (17.02.2000) Ley N° 27444 (11.04.2001) – Ley del Procedimiento Administrativo General Art. 39 Ley N° 27157 (20.07.1999) Ley de Regularización de Edificaciones de Procedimientos para la Declaratoria de Fabrica y Régimen de Unidad Inmobiliaria de Propiedad exclusiva y de Propiedad comun Art. 63 Ley 29090 (25.09.2007) Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones Art. 14	1. Solicitud debe indicar Mz y Lt del Predio Materia de la solicitud y croquis de ubicación, por duplicado debidamente llenados y firmados. 2. Pago del derecho de trámite 3. En caso de acumulación y/o subdivisión de lotes, adjuntar documentos sustentatorios. 4. En caso de terrenos rústicos deberá adjuntar Plano de ubicación esc. 1/500, 1/1000 ó escala considerable (de Registros Públicos) para la lectura del plano, con coordenadas UTM WGS84 indicando medidas y ángulos, firmado por Arquitecto, Ingeniero Civil o Ingeniero Geógrafo adjuntar documentos sustentatorios		0.97%	S/. 35.50	X		05 días útiles para entrega	Subgerencia de Gestión Documental	Subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro
--	---	--	-------	-----------	---	--	-----------------------------	-----------------------------------	--

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

TUPA

Texto Único de Procedimientos Administrativos

Debemos compatibilizar los aspectos normativos de Parámetros Urbanísticos con el cuadro de índice de usos para la instalación de Actividades Urbanas.

INDICE DE USOS PARA LA UBICACION DE ACTIVIDADES URBANAS EN LA PROVINCIA DE ILO

NOTAS

El presente Índice de Usos está referido al uso del suelo de acuerdo a la Zonificación de la Provincia de Ilo.

deberán adecuarse a las Normas a las que se refiere el Reglamento de Zonificación de la Provincia de Ilo y al Reglamento de Usos.



COMPATIBLE SIN RESTRICCIONES

COMPATIBLE CON RESTRICCIONES (VER REGLAMENTO DE ZONIFICACION)

INCOMPATIBLE (USO NO CONFORME)

LE Y

ACTIVIDADES URBANAS	ZONAS																						
	CASCO URBANO ANTIGUO	ZONA MONUMENTAL	RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA	ZONA DE USO MIXTO (Vivienda taller)	RESERVA URBANA RESIDENCIAL	EXPANSIÓN URBANA INMEDIATA	EXPANSION URBANA RESERVA	COMERCIO LOCAL (Comercialización de productos de consumo diario y servicios de pequeña magnitud)	COMERCIO ZONAL (En las vías de acceso a la ciudad, acople, dist. Al por mayor de bienes y serv.)	COMERCIO SECTORIAL Y/O ESPECIALIZADO (mayor magnitud y diversidad, merc. Abastos)	CORREDOR COMERCIAL (Venta Mayorista, del Prod. Regional e Industrial, org. Espec.)	CORREDOR DE SERVICIOS (Venta Mayorista, producción local y para el consumo de vehículos pesados)	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO/Edu. BASICA	EQUIPAMIENTO DE SALUD / POSTA MEDICA	EQUIPAMIENTO RECREACIONAL/ZONA DE RECREACION (Parques, plazas, estadios, calles)	INDUSTRIA ELABORATIVA/ARTESANAL (talleres y producción artesanal)	INDUSTRIA MEDIANA (Graveros, imprentas, etc.)	INDUSTRIA PESADA (Industria extractiva, siderurgia, etc.)	RESERVA URBANA INDUSTRIAL (para serv. De apoyo industrial y portuario)	OTROS USOS INSTITUCIONALES/USOS ESPECIALES (cuarteles, int. Relig. Del. Ol.)	
CUA	ZM	RDB	RDM	RDA	II-R (ZUM)	Rur	EUI	EUR	CL	CZ	CE(CS)	CC	CS	EI(EE)	HI(ES)	ZRP(ER)	IE(I1)	IL(I2)	IM	SI	Rus	OL (OU)	
VENTA AL POR MENOR DE COMBUSTIBLE PARA AUTOMOTORES	!	x	x	x	x	x	x	x	x	✓	✓	✓	✓	✓	!	x	!	x	!	!	✓	x	x
VENTA DE COMBUSTIBLES Y GRIFOS	!	x	x	x	x	x	x	x	x	✓	✓	✓	✓	✓	!	x	!	x	!	!	✓	x	x
VENTA DE ACEITES Y LUBRICANTES	!	x	x	x	x	x	x	x	x	✓	✓	✓	✓	✓	!	x	!	x	!	!	✓	x	x
VENTA AL POR MAYOR Y EN COMISION, EXCEPTO COMERCIO DE VEHICULOS AUTOMOTORES																							
VENTA AL POR MAYOR A CAMBIO RETRIBUCION O POR CONTRATA																							
VENTA AL POR MAYOR A CAMBIO RETRIBUCION O POR CONTRATA																							
COMISIONISTA DE PRODUCTOS	x	x	x	x	x	!	x	x	x	✓	✓	✓	✓	✓	x	x	x	x	!	!	!	x	x
CORREDORES DE PRODUCTOS BASICOS	x	x	x	x	x	!	x	x	x	✓	✓	✓	✓	✓	x	x	x	x	!	!	!	x	x
SUBASTADORES DE PRODUCTOS BASICOS	x	x	x	x	x	!	x	x	x	✓	✓	✓	✓	✓	x	x	x	x	!	!	!	x	x
MAYORISTAS QUE COMERCIALIZAN A NOMBRE DE TERCEROS	x	x	x	x	x	!	x	x	x	✓	✓	✓	✓	✓	x	x	x	x	!	!	!	x	x
VENTAS AL MAYOR DE MATERIAS PRIMAS AGROP. ANIMALES VIVOS, ALIMENTOS, BEBIDAS																							
VENTA AL POR MAYOR DE MATERIA PRIMA AGROPECUARIA, ANIMALES VIVOS																							
VENTA DE ANIMALES VIVOS	✓	✓	✓	✓	✓	!	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	!	!	!	✓	✓

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

CONCLUSIONES

- SEGURIDAD JURIDICA SE CONSTRUYE CON EL APOORTE DE LAS ENTIDADES INVOLUCRADAS
- Un **sistema de información integrado** o coordinado entre el sistema catastral y el registro de bienes inmuebles es un método que permitiría a los Agentes Inmobiliarios **obtener beneficios** de la aplicación de las técnicas de información y comunicación. El sistema coordinado de información podría aplicarse a todas las gestiones y **negocios Inmobiliarios** de las ciudades.



El Catastro demuestra que los más antiguos de los barrios periféricos, hoy no se diferencian de algunos de los distritos tradicionales. Inclusive hay algunos tan prósperos que tratan de formar su propio distrito.





El distrito de Miraflores, que nació como un humilde balneario, con su acelerado proceso de construcción es un buen ejemplo de lo que estamos hablando ya que es uno de los pocos distritos de Lima que tienen una base de datos Catastral actualizada y detallada al 100 % de su distrito.

Gracias
ARQ . Ag. Inmobiliario
IVAN MILLA EURIBE

millaasesorinmobiliario@gmail.com

Cel.Claro: 997204820