



CURSO ESPECIALIZADO

# DECLARATORIA DE FÁBRICA E INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES



Duración:  
7 Sesiones



Modalidad:  
**VIRTUAL**  
En VIVO\*



Certificación:  
70 hrs



Horario:  
Martes y jueves  
7:00 a 9:30 pm

**20**  
ABRIL



INDESA.Peru



indesa.instituto

## SOBRE EL CURSO

El Perú aun califica como un país informal, en específico, en el ámbito inmobiliario más del 60% de la propiedad no tiene título suficiente, careciendo de las bondades que brinda la formalidad, el mercado y el sector financiero en general. Las causas van desde la mera costumbre, ignorancia o simplemente que las personas o profesionales piensan que es un trámite muy engorroso, y además costoso, quedando rezagados de los innumerables beneficios económicos, patrimoniales, crediciarios, tributarios, hipotecarios, y familiares que le puede brindar una propiedad formal. Así surgió, por ejemplo, la Ley 27157, la misma que establece entre otros, el procedimiento para la tramitación de la regularización de edificaciones, permitiendo a los profesionales el debido saneamiento de manera más eficiente y loable, así como a través de otros dispositivos legales de vital importancia.

## OBJETIVOS

1

Conocer una declaratoria de fábrica y su relación con la independización

2

Aprender el procedimiento actualizado para realizar una Independización

3

Conocer cómo se parceliza un predio rural y los requisitos de inscripción

4

Reconocer paso a paso una acumulación y Subdivisión técnica legal de lote urbano.



 **PROFESORES****ARQ. PAOLA ÁVILA**

Profesional Arquitecta Colegiada, con experiencia y conocimiento en procesos de saneamiento físico legal como: habilitación urbana, procesos de saneamiento físico legal como: acumulación, subdivisión, independización, rectificaciones; proyectos masivos e individuales de titulación; Catastro Urbano, topografía, cartografía, manejo plataformas como: AutoCAD, sistemas de información geográfica: ArcGis-Arcview 9.3 y/ o similares. Amplio conocimiento en la elaboración de Diagnósticos Técnicos-Legales y Saneamiento físico legal de predio matrices, así como otros datos relevantes para dicho proceso. Actualmente laborando en COFOPRI.

**ABG. MONICA MONDACA**

Abogada especialista en Liberación, Adquisición, y Saneamiento Físico – Legal de predios urbanos, rurales y estatales; y Procedimientos Administrativos. Magister en Gestión Pública. Diplomado en Derecho Administrativo - PUCP y Cursos en Regulación Telecomunicaciones, Derecho a la Empresa y Saneamiento Físico Legal de Inmuebles - ESAN. Cursando estudios de Microsoft Project.

En cuanto a mi experiencia laboral, funciones en el área Legal de Telecomunicaciones (BITEL), Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), Superintendencia Nacional de Fiscalización Laboral (SUNAFIL). Capacitadora, Asesora y Consultora en Liberación Predial, Saneamiento Físico Legal de Propiedades y Derecho Administrativo. Especialista en Gestión de Bienes Estatales por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, y Conciliadora Extrajudicial por MINJUS.



**ARQ. LADIESKA COLCHADO**

Arq. Colegiada y VERIFICADORA CATASTRAL Y COMUN con 10 años de experiencia en el área gráfica de COFOPRI y encargada del diagnóstico técnico situacional de predios, elaboración de Planos y Memorias descriptivas, elaboración de informes técnicos-legales sustentatorios, control de calidad técnico de la inscripción a cargo de la SUNARP, elaboración de planos digitalizados en software CAD y GIS, Georreferenciación y vectorización de planos de cartografía urbana y rural, planos topográficos (altimetría y planimetría) a escala 1/25,000, 1/10000, planos de antecedentes catastrales y registrales, recopilación y estandarización de información cartográfica, Identificación de Matrices para formalizar, Digitalización de Levantamientos catastrales, Edición de planos Perimétrico, Trazado y Lotización de matrices, Georreferenciación y vectorización de planos de cartografía urbana.

**DR. LUIS ESQUIVEL**

**REGISTRADOR PÚBLICO** con estudios de maestría en derecho civil y comercial, así como en gestión pública. Capacitador en diferentes instituciones como en universidades en temas de saneamiento físico legal, Egresado de la facultad de derecho de la Universidad Nacional de Trujillo.



## MODALIDAD

### **VIRTUAL** | (Transmisión en Vivo 🎧)

Acceso total a través de nuestra Aula Virtual donde podrá hacer sus preguntas escritas u orales en vivo, además contará con todos los materiales académicos (PPT, Lecturas, formatos, jurisprudencias, etc), así mismo tendrán acceso a las grabaciones las 24 hrs durante todo el 2023.

## PLAN DE ESTUDIO

### **SESIÓN I: 20/04**

#### ✓ **COMO SE ELABORA UNA DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN (ENFOQUE TÉCNICO)**

- **CONCEPTOS BÁSICOS**
  - Qué es una Declaratoria de Fábrica y conformidad de obra,
  - Cómo se Realiza y su importancia.
- **DECLARATORIA VIA MUNICIPAL**
  - Sustanciales y No sustanciales
  - Con variación y sin Variación
- **MODIFICACIONES SUSTANCIALES Y NO SUSTANCIALES**
  - Modificaciones No Sustanciales : con Variación
  - Aprobación antes de la Ejecución
  - Aprobación después de su Ejecución
- **PREDECLARATORIA DE EDIFICACIÓN**
  - Requisitos de la pre declaratoria
- **CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACION ANTICIPADAS**
- **DECLARACIÓN MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN TERMINADA**
- **PROCEDIMIENTO PARA OTORGAR LA CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACION**
  - Requisitos, conceptos
  - Procedimiento
  - Observaciones
- **ELABORACIÓN DEL EXPEDIENTE TÉCNICO DE CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN**
  - Modalidades
  - Procedimiento
  - Llenado de FUE
- **DECLARATORIA VIA REGISTRAL**
  - HASTA EL 31/12/2016.
  - Desde el 21/07/1999 hasta la fecha
  - ELABORACION DEL EXPEDIENTE TECNICO PARA REGISTROS PUBLICOS
  - Requisitos
  - LLENADO DEL FOR 1
  - Declaración Jurada del cumplimiento de parámetros.
  - Informe técnico de Verificación
  - CASUISTICA



## SESIÓN II: 25/04

### ✓ VALORACION REGISTRAL DE LA DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN - LEY N° 27157 (MODIFICADO POR LA LEY N° 30830)

- Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común.
- Definición y objetivos
- Tipos
  - Vía regularización
  - Vía minuta
- Alcances de la ley N° 27157
- Reglamento de la Ley N° 27157, Ley N°27333
  - Definición.
  - Requisitos
  - Documentación requerida
  - Metodología a seguir
  - Los formularios registrales FOR
  - Verificador común y verificador AdHoc
  - El informe técnico de verificación: definición y Tipos
- El criterio registral en las declaratorias de fábricas
- Estudio de casos de declaratoria de fábrica vía regularización
- Levantamiento cargas registrales de edificaciones.
- Observaciones registrales

## SESIÓN III: 27/04

### ✓ INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS

- Conceptos previos.
- Requisitos Generales.
- Consideraciones.
- Informe técnico de Catastro de RRPP.
- Título que da merito a la independización de predios urbanos.
- Independización en mérito al título archivado.
- Independización por cambio de titularidad.
- Independización por Regularización de edificaciones.
- Independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley 27157 y modificaciones
  - Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.
  - Régimen de Independización y copropiedad.
  - Requisitos
  - Conformación de expediente- Caso práctico.
  - Reglamento Interno.
- Independización de aires.
- Cargas técnicas.
- Otros aspectos vinculantes a la independización

## SESIÓN IV: 02/05

### ✓ ACUMULACIÓN Y SUBDIVISIÓN

#### ACUMULACIÓN

##### Marco normativo:

- DEFINICIÓN
- Requisitos Generales:
- Requisitos Técnicos Urbano:
- Acumulación en el Régimen de propiedad exclusiva y propiedad común:
  - Durante su vigencia.
  - Como consecuencia de la extinción del mismo.
- Acumulación en Regularización de edificaciones.
- Acumulación de Predios afectados con garantías reales o medidas cautelares.
- Caso práctico

#### SUBDIVISIÓN

##### Marco normativo:

- DEFINICIÓN
- Subdivisión Vía Municipal.
  - Procedimiento para obtener la autorización de subdivisión
  - Requisitos SUNARP.
  - Caso práctico conformación de expediente.
- Subdivisión de lote urbano por Regularización de Edificaciones-Ley N°27157 y N°27333 - ART. 61 RIRP
  - Requisitos SUNARP.
  - Caso práctico conformación de expediente
- Subdivisión vía registros públicos por desacu-  
Mulación de predios
- Subdivisión por mandato judicial.
- Independización/subdivisión de predios ubicados en zona de Expansión Urbana-Art. N°63 RIRP.



## SESIÓN V: 04/05

### ✓ REGLAMENTO INTERNO Y JUNTA DE PROPIETARIOS REGLAMENTO INTERNO

- Definiciones
- Linderos y medidas perimétricas.
- Áreas
- Fábrica existente.
- Distribución general.
- Independización de las secciones.
- Descripción de las secciones (memorias descriptiva, descripción de linderos y medidas perimétricas, áreas de ocupación, áreas construidas, áreas libres).
- Áreas comunes
- Observaciones frecuentes.
- Análisis de precedentes de observancia obligatoria.
- Áreas de ocupación según el reglamento de registro de predio.
- Usos

### ✓ TRATAMIENTO DE LOS AIRES

- Reserva de Aires.
- Reserva de accesos.
- Calificación y subsanación Registral.

### ✓ JUNTA DE PROPIETARIOS

- Concepto Requisitos
- Base legal
- Personería Jurídica de una junta de propietarios.
- Asambleas (Convocatorias, quorum, participantes hábiles)
- Cómo se toman las decisiones.
- Reglamento y Manual de Convivencia.
- Criterios onerosos Cuotas extraordinarias.
- Cómo resolver conflicto.

**SESIÓN VI: 05/05****✓ MODIFICACIONES E INDEPENDIZACIONES FÍSICAS DE PREDIOS RURALES EN ZONA CATASTRADA Y NO CATASTRADA**

1. Definiciones Previas.
  - Zona catastrada.
  - Zona no catastrada.
  - Predio Rustico.
2. Marco Legal.
  - Resolución Ministerial N° 085-2020-MINAGRI
  - Resolución Ministerial N° 265 -2021- MIDAGRI
3. Asignación de Código de Referencia Catastral y expedición de CIC en zona catastrada (independización, desmembración o acumulación) en GORE.
  - Requisitos.
  - Caso Práctico.
4. Tolerancias catastrales y Registrales.
5. Prevalencia de áreas de los Entes Generadores de Catastro.
6. Independización de Predio Rústico sin cambio de uso.
7. Independización de predio rural ante SUNARP
  - Art. 64 del RIRP.
  - Requisitos.
  - Caso Práctico
8. Acumulación de predio rural ante SUNARP
  - Art. 67 del RIRP
  - Caso Práctico







## OBSEQUIO

Entrega de "COMENTARIOS AL REGLAMENTO DE INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO DE PREDIOS"



CON LAS MODIFICACIONES HASTA EL 2022  
(SE COMPARTIRÁ LA VERSIÓN DIGITAL)

**INSCRÍBETE AL 12 DE  
ABRIL Y GANA UN**



**SEMINARIO TALLER**



Transmisión en VIVO



## INVERSIÓN ÚNICA

PRECIO REGULAR: s/200.00

**PRONTO PAGO**

**S/139.00**

(HASTA EL 12 DE ABRIL)



**CORPORATIVO Y  
ESTUDIANTES**

**S/129.00**

(Desde 03 inscritos)

**INVERSIÓN  
S/179.00**

*\*Precios no incluye IGV  
si desea factura*

## BENEFICIOS

- ✓ Seminarios gratuitos durante todo el 2022.
- ✓ Sorteos de becas y medias becas.
- ✓ Entidad especializada única y exclusivamente en la formación de saneadores en todo el Perú.
- ✓ Acceso a nuestras plataformas virtuales las 24 hrs del día para consolidar lo aprendido, hasta por 6 meses finalizado el programa.
- ✓ Material de docentes y lecturas por cada tema.
- ✓ Descuento de hasta 20% en los próximos programas.
- ✓ Entérate 1ro con INDESA: Actualización normativa interdiario a través de nuestro PORTAL TÉCNICO JURÍDICO (ver en la web o Fan page).
- ✓ Incorporación a nuestro grupo privado de whatsapp donde se compartiran las ultimas modificaciones, clases y material gratuito.
- ✓ Acceso a cientos de jurisprudencia selecta sobre Saneamiento Predial + 500.

**\*\*\* LOS ACCESOS AL ZOOM SE ENVIARÁN POR WHATSAPP Y POR CORREO.**

## CERTIFICACIÓN

### A NOMBRE DE INDESA

“Instituto de Saneamiento y Regularización de Predios”

- ✓ Certificado por 70 horas académicas a nombre del “Instituto de Saneamiento y Regularización de Predios”.
- ✓ En caso desee certificado en físico lo deberá solicitar al correo [informes.indesa@gmail.com](mailto:informes.indesa@gmail.com)
- ✓ Fecha de emisión y entrega de certificados: A partir del **12 DE MAYO DEL 2023.**



\*\*\*Si se encuentra en el interior del país enviaremos el certificado través de Olva Courier a la agencia central de su distrito y/o provincia. INCLUIAMOS EL COSTO DE ENVÍO.

\*\*\*No se acepta devolución, salvo incumplimiento del servicio.

\*\*\*Lima recoger en oficina: Av Guzman Blanco 580 , interior 202 Cercado de Lima.



 **INSCRIPCIONES**

**Paso 1:** Descargue la **FICHA DE INSCRIPCIÓN** anexa y llene sus datos.

**Paso 2:** Realizar el depósito a una de las cuentas bancarias vía agentes, banco o transferencias:

- **BBVA BANCO CONTINENTAL**

Representante Legal: Juan Manuel Canicela Pineda:

Cta. Corriente: 0011 0814 0231209234/

CCI: 011 814 000231209234 15

- **BANCO LA NACIÓN**

Instituto de Saneamiento y Regularización Predial

Cuenta de ahorro: 04 085 81 3957 /

CCI:01 8 000 00408581 3957 05

- **BANCO DE CRÉDITO BCP**

Representante Legal: Juan Manuel Canicela Pineda:

Cta. de ahorros: 1 93-90081 244054 /

CCI: 002-1 93-1 90081 244054-1 3

**Paso 3:** Escanear el comprobante de pago y ficha de inscripción al correo [informes.indesa@gmail.com](mailto:informes.indesa@gmail.com) / [informes@indesa.edu.pe](mailto:informes@indesa.edu.pe) o fotografiado al Whatsapp 952225479 o 966022727

