

# Guía Municipal 3

## Guía Municipal 3

### Manejo y gestión del suelo



### Tenencia del suelo y la vivienda

Programa de las Naciones Unidas para  
los Asentamientos Humanos, UN-Hábitat  
Oficina Regional para América Latina y  
el Caribe, ROLAC



# Guía Municipal 3

---

## Manejo y gestión del suelo

### Tenencia del suelo y la vivienda

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento  
con la cooperación de

Programa de las Naciones Unidas  
para los Asentamientos Humanos, UN-Hábitat Oficina  
Regional para América Latina y el Caribe, ROLAC

DESCO  
Equipo de tenencia del suelo  
Lima - Perú  
Abril 2008



Guía Municipal 3  
*Manejo y gestión del suelo*

© UN-Hábitat  
Oficina Regional para América Latina y el Caribe (ROLAC)  
Rua Rumania 20  
Cosme Velho, Rio de Janeiro 22240-010  
BRASIL  
[www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org)  
[www.unhabitat-rolac.org](http://www.unhabitat-rolac.org)  
[rolac@habitat-lac.org](mailto:rolac@habitat-lac.org)

Este documento se elaboró en el marco del proyecto PNUD/UN – Hábitat  
“Apoyo a la rehabilitación de viviendas en el marco de un proceso de planificación de los  
asentamientos humanos y transferencia de capacidades en criterios y técnicas antisísmicas”  
financiado con fondos del Ministerio Británico para el Desarrollo Internacional, DFID.

Impresión: Editorial y Gráfica EBRA eirl.  
Impreso en el Perú, abril de 2008

Hecho el depósito legal en la Biblioteca Nacional del Perú N° 2008-06336  
HS/996/08S,  
ISBN Number (Series): 978-92-1-132022-0,  
ISBN Number (Volume): 978-92-1-131977-4

Tiraje: 1000 ejemplares

Este documento puede ser reproducido en cualquier medio, citando la fuente. Su contenido  
no representa necesariamente el punto de vista del PNUD, UN - Hábitat, MVCS y DFID.



La presente publicación ha sido posible gracias a la contribución financiera del DFID –Ministerio Británico para el Desarrollo Internacional– como respuesta al Flash Appeal preparado por el Equipo País del Sistema de las Naciones Unidas en Perú, luego del sismo del 15 de agosto de 2007 en el sur del Perú.

Este documento ha sido elaborado por un equipo profesional del Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo, DESCO, bajo supervisión del Programa de Gestión de Desastres de UN-Hábitat. Estuvo integrado por Juan Tokeshi, Mario Zolezzi, Jacqueline Segura, Irma Pflucker y fue conducido por Gustavo Riofrío.

Pensar en la reconstrucción en medio de las labores de emergencia es asunto imprescindible, pero siempre será una tarea difícil. Por esta razón debemos agradecer la disponibilidad y aportes brindados por numerosas personas y autoridades. Agradecemos al señor Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, al señor Viceministro de Vivienda y Urbanismo, a los funcionarios, y técnicos de dicha entidad con quienes hemos tenido activa interacción. De igual manera, reconocemos acá los aportes de autoridades y funcionarios de BANMAT, COFOPRI, FORSUR, INDECI Y SUNARP.

Asimismo, en el proceso de elaboración de las guías y materiales sobre tenencia del suelo y vivienda resultaron sumamente valiosos los aportes recibidos de las autoridades locales y funcionarios, cuya participación en este proceso queremos dejar constancia. En medio de urgentes labores, siempre hemos contado con el tiempo de calidad de las autoridades y funcionarios de las municipalidades provinciales de Chincha, Ica y Pisco, de los municipios distritales de Alto Larán, Grocio Prado, Pueblo Nuevo, Sunampe, Tambo de Mora y Tupac Amaru Inca. En particular, agradecemos la disposición de los señores alcaldes Domingo Farfán, Lucio Juárez y Tomás Villanueva y del señor Gerente Municipal de Chincha.

Es nuestro anhelo que este esfuerzo refleje las esperanzas de los funcionarios y las familias en las comunidades afectadas y que contribuya a mejorar sus condiciones de trabajo y de vida, en concordancia con los principios y derechos internacionales que amparan a la población afectada por desastres que ocasionan los fenómenos naturales.



## INTRODUCCIÓN

### ¿QUÉ PROPONE ESTA GUÍA?

- 1 **¿QUÉ HA PERMITIDO MIRAR EL SISMO DEL 15 DE AGOSTO DE 2007?** 
- 2 **PROPUESTA DE ASISTENCIA TÉCNICA Y LEGAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS** 
- 3 **¿CÓMO BRINDAR O CONSEGUIR ASESORÍA TÉCNICA Y LEGAL EN EL MANEJO Y GESTIÓN DEL SUELO?** 
- 4 **LA ASESORÍA** 
- 5 **ORIENTACIÓN LEGAL PARA LA ATENCIÓN Y CALIFICACIÓN DE LOS EXPEDIENTES** 
  - 5.1 **Conceptos básicos** 
  - 5.2 **Asesoría, calificación y clasificación de los expedientes** 
    - 5.2.1 Soy (o somos) poseionarios(s) por más de 10 años 
    - 5.2.2 Somos propietarios o poseionarios, con título o sin título, de vivienda que se encuentran sobre propiedad de una entidad u organismo del Estado 

5.2.3 Soy propietario con contrato de compraventa y no he inscrito mi derecho de propiedad porque el predio no se encuentra inscrito

29

5.2.4 Soy (o somos) posesionario(s) de una vivienda inscrita a nombre de nuestros padres o abuelos o de algún familiar

29

5.2.5 Nuestro(s) padre(s) aún vivo(s) dejaron su casa para mi y mis hermanos, hemos realizado la subdivisión de lotes y ¿ahora qué?

30

5.2.6 Viviendas que se encuentran en zonas de uso público, en áreas catastradas como rurales pero de uso urbano, zonas peligrosas, de protección cultural, áreas protegidas, problemas de límite de jurisdicción entre dos distritos y en algunos casos no consideradas dentro de los planes municipales

31

5.2.7 Las edificaciones sin licencia de construcción

32

5.2.8 ¿Y la conciliación?

35

5.3 Derivación de expedientes

34

6 RECOMENDACIONES

35

7 DEFINICIONES BÁSICAS

36

GLOSARIO

36







## PRESENTACIÓN

Los dramáticos cambios producidos en el clima por los efectos del calentamiento global son una realidad comprobada. Obligan a los gobiernos nacionales, regionales y locales, así como a las instituciones y la ciudadanía a revisar los esquemas y categorías con los que veníamos afrontando las situaciones de riesgo.

La región donde se encuentra el Perú, Subregión Andina, constituye –después del Asia- la segunda región en donde se registra la mayor ocurrencia de fenómenos de origen natural que ocasionan desastres. Esto obliga a la comunidad científica y a las autoridades a facilitar a técnicos responsables y a la población en general de los instrumentos técnicos legales para actuar ya en la formulación y ejecución de políticas de prevención y mitigación de desastres.

Debe quedar claro que, en el futuro, la reconstrucción de ciudades se sustentará en la construcción de comunidades seguras y saludables. Ello implica bases científicas, metodologías validadas y acciones concretas.

En este contexto, el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos -UN-Hábitat- con el apoyo del Ministerio Británico para el Desarrollo Internacional –DFiD- y con la asistencia técnica del Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo -Desco- han elaborado cuatro documentos organizados en tres guías y un manual sobre el tema de la tenencia del suelo y la vivienda, los cuales constituyen herramientas fundamentales para los gobiernos locales y regionales para hacer frente a la problemática legal que caracteriza las posesiones informales de los asentamientos humanos urbano-rurales.

Las guías desarrollan propuestas de cómo recoger información antes y después de un desastre, y qué se debe tener en cuenta para una eficiente gestión del suelo y la vivienda. Inciden, desde luego, en el fortalecimiento de una cultura registral, tan escasa aún en el país.

El manual propone la implementación del Servicio de Asesoría Técnica y Legal Municipal para la Vivienda-SATEL en los gobiernos locales, que permitirá potenciar la capacidad y responsabilidad de garantizar viviendas sismorresistente, lograr el mejoramiento ambiental-territorial, conocer los trámites de licencias y control de obras y la formalización de la tenencia.

Las experiencias de los desastres recientes demuestran que carecemos de instrumentos necesarios para afrontar y responder oportuna y pertinentemente cuando estos suceden. Por eso requerimos de planes de desarrollo y de prevención articulados a instrumentos técnico-legales-normativos sobre el uso y gestión del suelo que permitan una eficiente gestión del riesgo y la adecuada coordinación entre los diferentes entes del Estado.

Este es el propósito fundamental de esta serie de publicaciones promovidas y auspiciadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Corresponde a los Gobiernos Regionales y Locales asumir su responsabilidad frente a los efectos de los desastres, y estos materiales son una valiosa herramienta que compartimos con la comunidad nacional.

Enrique Cornejo Ramírez

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento





## INTRODUCCIÓN

Esta guía es parte de un conjunto de materiales que se orientan a fortalecer las capacidades legales y técnicas de la municipalidad para atender la problemática de la vivienda de los vecinos de su jurisdicción.

Está dirigida a los técnicos municipales, representantes, dirigentes comunales y, promotores sociales. Busca ayudar a los municipios y a las familias en la solución de las dificultades de orden legal y técnico que se presentan en el proceso de reconstrucción de las viviendas.

**E**sta guía propone sugerencias para brindar apoyo e información a quienes ya están realizando acciones y trámites para concretar su derecho al suelo y la vivienda. Toma como referencia la experiencia peruana de los damnificados y afectados por el sismo de agosto del 2007.



Quiere evitar que se repitan las deficiencias que originaron que un fenómeno natural –como el sismo del 15 de agosto de 2007– tenga un alto costo social y económico.

El texto centra su atención en los procesos de asistencia técnica y legal y sugiere pautas para implementar un servicio municipal que atienda la demanda de construcción de una vivienda segura y saludable a través del **Servicio de Asistencia Técnica y Legal Municipal para la Vivienda (SATEL)** que las municipalidades deben asumir como responsabilidad ciudadana.

Aborda el tema de la **tenencia**, y se propone llenar los vacíos que existen cuando se busca promover una nueva cultura de saneamiento legal, así como la necesidad de mantener al día los registros de la propiedad del suelo.

**La guía consta de dos secciones:**

- **La primera**, expone los mecanismos de cómo debe funcionar un Servicio de Asistencia Técnica y Legal Municipal para la Vivienda a las familias. Busca facilitar la implementación del SATEL en los municipios distritales y provinciales.
- **La segunda**, informa sobre las cuestiones esenciales para el saneamiento físico y legal de la tenencia y lo referente a la asistencia técnica.

## ¿QUÉ PROPONE ESTA GUÍA?

Dar orientaciones para que el gobierno local brinde al vecindario el servicio de asistencia técnica y legal que necesita para edificar una vivienda segura y saludable. Sugerencias para que funcionarios y promotores municipales desarrollen el servicio y aseguren que las viviendas y todas las edificaciones de su localidad sean habitables, de buena calidad y fuente de seguridad para las familias y toda la comunidad.

Respecto a la propiedad, se desarrollan conceptos sobre la tenencia como sucesión intestada, tracto sucesivo, inmatriculación, prescripción adquisitiva y otros que deben ser de conocimiento básico entre las familias.

La intención que anima a las dos secciones es la de llamar la atención sobre la necesidad de establecer políticas de formalización que faciliten el acceso a la regularización de la propiedad, en directa relación con las políticas de vivienda para las mayorías. En particular, para la atención a los damnificados y afectados por el sismo, pero también de construcción de una nueva cultura sobre el control urbano, la inscripción de los derechos en los registros públicos y la calidad de la vivienda.

Esta guía da orientaciones para resolver los problemas de tenencia, como el derecho de propiedad del suelo, propiciando mecanismos de conciliación y cómo canalizar los problemas que comparten muchas familias deseadas de construir una vivienda, sobre un suelo y edificación segura.





## ¿QUÉ HA PERMITIDO MIRAR EL SISMO DEL 15 DE AGOSTO DE 2007?

Desde la perspectiva del manejo y gestión del suelo, y en particular de la tenencia, el sismo ha puesto de manifiesto varios aspectos, como, la precariedad de la vivienda y su uso funcional, es decir el estado del suelo, las estructuras y materiales de construcción, los espacios, el sistema de drenaje del agua y alcantarillado, etc.

También, el tema de la propiedad y el tipo de poseionario y finalmente, la responsabilidad de las municipalidades. Sobre ellos se tratará en las líneas siguientes.



### SOBRE LA PRECARIEDAD DE LA VIVIENDA:

Las viviendas seriamente afectadas presentan numerosas fallas. Se destacan las siguientes:

- ◆ Viviendas edificadas sobre terreno inadecuado.
- ◆ Viviendas con estructuras inadecuadas para el tamaño de la vivienda o suelo que se ocupa.
- ◆ Subdivisiones de terrenos que no permiten una buena vivienda en cada división.
- ◆ Ampliaciones de vivienda mal efectuadas.
- ◆ Mal mantenimiento de las tuberías, sanitarios o silos y pozos de agua.
- ◆ Uso incorrecto de los materiales de construcción.





Estas fallas expresan la falta de asistencia técnica en el proceso de edificación (no de las familias quienes construyen como derecho ciudadano a tener una vivienda). Ciertamente, en algunos casos, se ha olvidado el saber tradicional de cómo construían antes; en otros, sencillamente hay mucho desconocimiento o se obvia las nuevas técnicas de construcción.

### Para recordar:

Existen múltiples esfuerzos en la reconstrucción de las viviendas en la zona afectada por el sismo. Desde las iniciativas públicas hasta las iniciativas de las propias familias, pasando por el sector privado y numerosas instituciones solidarias y de cooperación.

A fines de marzo del 2008 había 9,981 edificaciones en curso que corresponden –solamente– a los programas de Techo Propio en Sitio Propio y la tarjeta BANMAT.

La mayoría de las edificaciones que se inician se hacen de manera espontánea. En muchos casos no se conoce la calidad del suelo donde se inicia la construcción, y como se sabe, ello determina el tipo de cimientos y los materiales que deben ser utilizados.

### B SOBRE LA PROPIEDAD:

Son numerosos los pobladores que no tienen títulos que acrediten ser propietarios. Las familias son conscientes que se necesita tener la seguridad legal sobre la tenencia, pero tienen resistencias a emprender la tarea de legalizar debido a la falta de conocimiento y lo difícil que resulta acudir a abogados, notarios y a los registros públicos.

### C SOBRE LA POSESIÓN:

La mayoría habita las viviendas en calidad de poseionarios. Esta situación no favorece la reconstrucción luego del sismo. Para obtener un préstamo o ayuda del Estado, muchas familias no pueden acreditar la propiedad de la vivienda. Esto se debe principalmente a que:





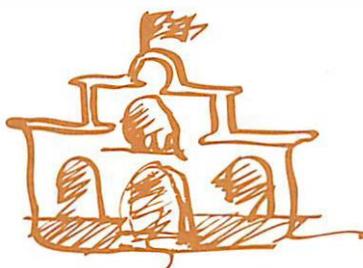
- ◆ Es una herencia y no existe documento legal de sucesión de herederos.
- ◆ Las compraventas no están registradas.
- ◆ El posesionario vive años en el lugar, pero no puede acreditar sus derechos.
- ◆ Las características del suelo que tienen en posesión no les permite acceder al título.



## **SOBRE LAS MUNICIPALIDADES:**

El problema principal no reside en la falta de conocimiento técnico y en el descuido legal de las familias. Las municipalidades son las encargadas de velar por los asuntos de la calidad de la construcción y son el primer eslabón para la legalización de los terrenos; sin embargo, tienen serias limitaciones para cumplir sus funciones de supervisión y control urbano.

Las municipalidades de la zona afectada tienen mayores limitaciones debido a que han resultado damnificadas en su infraestructura y en la habilidad para prestar servicios eficientes en la reconstrucción.





## PROPUESTA DE ASISTENCIA TÉCNICA Y LEGAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

### RAZONES PARA IMPLEMENTAR UN SATEL

Las familias no desean construir o mejorar sus viviendas si no están seguras de que lo hacen en su propiedad; sin embargo, se dan situaciones en que la propiedad no está claramente definida o es incierta. Veamos algunos ejemplos:

- ◆ Todo el barrio puede estar asentado en un terreno eriazos, pero de propiedad del Estado o de terceros.
- ◆ La vivienda era de los padres, ya fallecidos, pero no hay ningún documento que sustente la última voluntad de los padres.
- ◆ Se compró el terreno o la casa mediante un contrato simple. No se sabe si el vendedor original ha vendido la misma propiedad a otras personas.
- ◆ El terreno original se ha subdividido y no se encuentra inscrito en los registros públicos. Si se solicita un crédito para continuar con la edificación, la institución financiera solicita la firma de todas las personas del lote o independizar la propiedad.

Con el sismo del 15 de agosto de 2007 se generó una nueva situación: el gobierno decidió proporcionar un bono de S/. 6,000 y facilitar el acceso a los programas Techo Propio para ayudar a las familias más damnificadas, pero muchas no tenían sus documentos en regla para demostrar que son propietarios de la vivienda o el lote.

En la mayoría de los casos señalados, la posesión de la vivienda era efectivamente de las personas y vivían con total tranquilidad y seguridad. Pero la propiedad de la vivienda no estaba plenamente acreditada y no se podía hacer ningún contrato formal a menos que se resuelvan numerosos trámites de tipo legal.



### Para recordar:

En el tema de la construcción y el registro de la propiedad de la vivienda también intervienen otras instituciones, no sólo las familias y el municipio.

Además de la municipalidad distrital y provincial (según el caso), intervienen los notarios, SUNARP (registros públicos), COFOPRI, INDECI (Instituto Nacional de Defensa Civil), FORSUR, ONGD, universidades, iglesias, entidades técnicas y la empresa privada.

Esta guía ayuda a facilitar la coordinación e integración de los distintos actores que intervienen en el proceso de construcción e inscripción de la propiedad de las viviendas con la intención de lograr viviendas saludables, seguras y cuya tenencia brinde garantías a sus ocupantes.

Los trámites normalmente necesitan de lo siguiente:

- ◆ Que se pongan de acuerdo los herederos o que el antiguo vendedor firme de nuevo un contrato.
- ◆ Redactar y firmar documentos según formatos que no se conoce.
- ◆ Buscar a algún abogado o a alguien que conozca de esos trámites.
- ◆ Ir al notario.
- ◆ Ir a los registros públicos.
- ◆ Pagar por todo eso.





Estas actividades no son difíciles de realizar. La dificultad radica en que las familias no conocen ni son entendidas en estos asuntos, ni tienen muchos deseos de aprender acerca de trámites y gestiones que harán tan sólo una vez o en alguna otra ocasión, pues no tienen más de una vivienda y no siempre se hace ese tipo de transacciones.

En ciertas circunstancias, **las tarifas por estos actos no son excesivas**. El pago no es mucho, pero el tiempo que se dedica a estas actividades es bastante. Las cosas empeoran si se cae en manos de personas que dicen que van a ayudar en los trámites y que cobran más de la cuenta. A veces ni siquiera se hacen bien los trámites, lo que genera incertidumbre en las familias.

En suma, una sencilla actividad se torna muy costosa en tiempo, dinero e incertidumbre que se genera entre las personas.

Cuando una familia desea construir y se acerca a la municipalidad por su licencia de construcción, puede ser el caso que sea rechazada simplemente porque uno de los requisitos es acreditar la propiedad de la vivienda donde se hacen las mejoras o del terreno donde se inicia la edificación. El resultado es conocido: la edificación o la mejora se harán de todos modos, pero en la informalidad y sin garantías de una buena supervisión técnica.

Como se sabe, el resultado de esta situación es que las familias hacen sus construcciones o sus negocios "sin papeles". Eso empeora la situación, ya que aumentan las confusiones y los problemas se dejan para el futuro.

#### **Para recordar:**

La acreditación de la propiedad individual se convierte en un problema público porque afecta no sólo a las familias, también a los gobiernos locales.

Se afecta la economía local y la seguridad vecinal.

Pueden surgir conflictos por la propiedad entre los vecinos y paralizarse las obras de mejora de la vivienda o de reconstrucción, si es el caso, luego de un sismo.





Por ello es necesario crear un servicio municipal que tenga como función orientar y apoyar a las familias en los trámites de saneamiento individual de la propiedad.

Las autoridades municipales, los funcionarios y técnicos muchas veces no tienen tiempo suficiente para atender cada caso.

Es indispensable que TODOS los que tienen que ver con el proceso de la construcción de la vivienda y el registro de la propiedad del suelo coordinen y se articulen.

### Para recordar:

La asistencia técnica y legal debe entenderse como parte de un sistema participativo de planificación y toma de decisiones. Las familias aspiran a construir sus viviendas y tener un suelo propio y seguro que les asegure, en particular a las mujeres, ser parte del proceso de rehabilitación y reconstrucción de las viviendas afectadas o destruidas.

La asistencia técnica y legal deben ir juntas, pues muchas veces los problemas técnicos tienen soluciones legales, y en otros casos, los temas legales impiden que pueda construirse la vivienda.

La asistencia técnica y legal para el manejo y gestión del suelo aspira a convertirse en un sistema más amplio que contribuya a lograr la formalización de la construcción y la inscripción correcta de la propiedad del suelo y la vivienda.

Se busca acomodar mejor dos procesos que siempre se dan:

#### El proceso técnico

Brinda la asesoría e información indispensable para que las construcciones que se realizan cuenten con las garantías mínimas de aprobación de la calidad del suelo, materiales de construcción, técnicas constructivas y calidad de los espacios construidos como vivienda saludable.

#### El proceso legal

Ofrece la orientación necesaria para facilitar el registro e inscripción de la propiedad en el municipio y los registros públicos, así como para resolver problemas de derecho sobre la propiedad del suelo y la vivienda de las familias. Entre ellas y ante terceras personas.





## ¿CÓMO BRINDAR O CONSEGUIR ASESORÍA TÉCNICA Y LEGAL EN EL MANEJO Y GESTIÓN DEL SUELO?

### FUNCIONAMIENTO DEL SATEL

Las municipalidades proporcionan el servicio de asistencia técnica y legal a todos los vecinos cuyas viviendas se edifican, empezando por las construidas con recursos provenientes del Estado.

Esta asistencia culmina con otorgar:

- ✓ La declaratoria de fábrica.
- ✓ El proceso de inscripción de la propiedad en los registros públicos (de ser el caso)



Las municipalidades orientan a la población y organizan la demanda. Agrupan los casos similares para tratarlos y canalizarlos en conjunto.

### MANEJO Y GESTIÓN DEL SERVICIO

#### Objetivos

- ✓ Fortalecer a los equipos técnico-legales de los municipios de las áreas de Obras y Desarrollo Urbano para que aumenten sus capacidades y mejoren su función de control urbano y asesoría en la construcción de las viviendas e inscripción de la tenencia del suelo y la vivienda construida.
- ✓ Garantizar la calidad sismorresistente de las viviendas que se reconstruyan, reparen y rehabiliten.
- ✓ Promover la activa formalización de la construcción y el registro de la propiedad de las viviendas.
- ✓ Garantizar el adecuado y más eficiente empleo de los recursos públicos del Bono 6000 y los Programas de Vivienda Techo Propio y otros (subsidios) en la construcción de viviendas de calidad.





## ACCIONES Y RESPONSABLES

### Entidades

Para la implementación de las políticas de reconstrucción y rehabilitación de la vivienda de calidad y sismorresistente, resulta indispensable reforzar acciones de asistencia técnica y legal, así como de capacitación y movilización de diversos actores.

#### Municipalidad Provincial

Los equipos técnicos en la capital de provincia supervisan esta labor y resuelven los problemas especializados que los equipos locales y las municipalidades distritales, no pueden resolver.

- ✓ Asesoría técnica y legal especializada.
- ✓ Monitoreo a los distritos.
- ✓ Supervisión de campo a través de equipos de profesionales municipales provinciales.

#### Municipalidad Distrital

Equipos municipales distritales y de campo (incluye al “distrito” del Cercado)

- ✓ Determinación de zona de intervención.
- ✓ Promoción y difusión.
- ✓ Monitoreo a las entidades técnicas que construyen.

Los equipos distritales capacitan a las familias con dificultades de tenencia, califican y organizan la demanda recopilando los documentos básicos pertinentes para facilitar el trámite en notarías, el municipio, centros de conciliación, registros públicos entre otros.





## Responsables que se sugiere

### Equipo provincial

- ✓ Un profesional social (comunicador, sociólogo, trabajador social, etc.)
- ✓ Un abogado.
- ✓ Un ingeniero o arquitecto.
- ✓ (Uno de ellos será el coordinador del equipo)

### Equipo distrital

- ✓ Un profesional social (comunicador, sociólogo, trabajador social, etc.).
- ✓ Un abogado.
- ✓ Un asistente de abogado.
- ✓ Un ingeniero o arquitecto.
- ✓ Un asistente de administración.





## LA ASESORÍA

Requisitos que debe cumplir el vecino organizado o de forma individual. No es necesario la presentación de todos los documentos, sino sólo de algunos de ellos.

Responsable	Documento a presentar	Carácter
Vecino organizado o de forma individual	Documento de Identidad (DNI, partida de nacimiento, documento en trámite, Libreta Militar u otro)	Obligatorio
	Título de propiedad, partida registral, constancia de posesión o documento en el que consta su situación de tenencia	Obligatorio
	Documentos tributarios, pago de arbitrios o declaración del impuesto a la renta	Opcional
	Licencia de obras, recepción de obras o declaratoria de fábrica si lo tuviera	Opcional
	Croquis de su vivienda actual o la que se destruyó	Obligatorio
	Croquis de la vivienda que piensa construir	Obligatorio
	Licencia de obras, recepción de obras o declaratoria de fábrica si lo tuviera	Opcional

Se le entrega cargo de la ficha de atención con el que se da inicio a la conformación del expediente





## ORIENTACIÓN LEGAL PARA LA ATENCIÓN Y CALIFICACIÓN DE LOS EXPEDIENTES

### EQUIPO DISTRITAL

#### Atención

- ◆ Atender al vecino que puede acudir a la municipalidad de forma organizada o como atención particular.
- ◆ El vecino antes de la primera asesoría es informado de los requisitos mínimos para acceder a la atención.
- ◆ Con la documentación mínima presentada por el vecino y con la información existente en el municipio se realiza la asesoría y la calificación del expediente.



### CONCEPTOS BÁSICOS

- El funcionario municipal para brindar la asesoría debe tener conocimiento básico de estos tres conceptos: propiedad, posesión y situación registral.

### ¿QUÉ ES PROPIEDAD Y QUIÉN ES PROPIETARIO?

#### PROPIEDAD

Es el derecho de usar, disfrutar (como vivir en el bien, arrendarlo, darle uso o recibir los frutos como puede ser el pago que se recibe por el arrendamiento...), disponer (como vender, donar...) y reivindicar (como iniciar acciones legales para recuperar el bien), es tener todos los

derechos frente a otras personas sobre un bien (vivienda, terreno, lote.....) siempre dentro de los límites de la Ley y en armonía con el interés social.

#### PROPIETARIO

Es quien tiene el derecho de propiedad antes descrito.





## LA ASESORÍA TÉCNICA

Las municipalidades distritales prestan la asistencia técnica conforme les corresponde por ley.

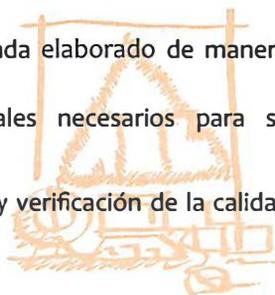
Su labor se ejecuta de oficio y de manera proactiva, brinda un servicio efectivo a las familias que edifican o desean hacerlo. Desde la licencia de construcción hasta la conformidad de obra.

### Acciones

La asesoría consiste en las acciones necesarias y suficientes para que las viviendas sean sismorresistente y posibiliten una calidad de vida segura y saludable.

#### El municipio debe entregar a cada familia para que edifique:

- ☞ Anteproyecto arquitectónico de su vivienda elaborado de manera participativa.
- ☞ Determinación de elementos estructurales necesarios para su ejecución, incluido el suelo.
- ☞ Seguimiento del proceso de construcción y verificación de la calidad del resultado.
- ☞ Aprobación y registro.



Al municipio le corresponde revisar y verificar si la construcción está acorde con los parámetros urbanísticos y de zonificación.

#### Herramientas de trabajo que se sugiere:

Plan de trabajo de campo.

Cuaderno de campo y diario de visitas.

Plano de la zona.

Ficha de catastro.

Ficha de documentación.



**B**

## LA ASESORÍA LEGAL

Ayuda a identificar el problema legal, a definirlo para organizar todos los casos similares, atenderlos en grupo y –según sea el caso– canalizarlos ante las instituciones especializadas para que se resuelvan o propicien mecanismos de conciliación municipal.

### Acciones

En los asuntos de tenencia, cada familia contará con:

- ☞ Un examen de los problemas de tenencia de las familias que desean edificar.
- ☞ Conformación del expediente legal para dar inicio a la regularización de los problemas legales.
- ☞ Asesoría y seguimiento efectivo.
- ☞ Apoyo en la resolución de conflictos.
- ☞ Recomendaciones y organización de paquetes de procesos para ser derivados a los lugares pertinentes.

## NORMAS A TENER EN CUENTA

- Ley Orgánica de Municipalidades.
- Normatividad de COFOPRI.
- Normas ad hoc para la zona afectada.
- Legislación sobre registros públicos y procedimientos para el registro de la propiedad.
- Normas y legislación municipal, Ordenanzas, Acuerdos de Concejo, Resoluciones de Alcaldía, etc.
- Legislación del notario y la competencia en asuntos no contenciosos.
- Legislación sobre conciliación y arbitraje.
- Legislación sobre regularización de edificaciones.

### Herramientas de trabajo que se sugiere:

Planes de desarrollo local concertado o planes físicos de la provincia y del distrito.

Código Civil vigente.

Situación judicial en curso (de ser el caso)

Convenios con las entidades competentes.





### Documentos a tener en cuenta:

Dado que para la transferencia de propiedad basta el acuerdo de voluntades, el título de propiedad puede ser cualquier documento donde conste dicho acuerdo. Puede ser, entonces, un **simple contrato** de compraventa celebrado entre las partes o una **minuta** o una **escritura pública** o el **dispositivo legal** o título de adjudicación expedida por la entidad u organismo competente del Estado.

Otros documentos con los que se acredita la propiedad pueden ser el **testamento**, las **hijuelas** de división, los acuerdos de **subdivisión**, otros.

### ¿QUÉ ES POSESIÓN Y QUIÉN ES POSEEDOR?

#### POSESIÓN:

Es ejercer algunos de los derechos de la propiedad (como el derecho de usar, disfrutar...)

#### POSEEDOR:

Es quien ostenta el derecho de posesión.

### Documentos a tener en cuenta:

La posesión es una situación de hecho. Para probar, se debe contar con el documento que confiere el ejercicio del derecho de posesión. En el caso del arrendatario, con el contrato de arrendamiento o los recibos de pago de la renta. Distinta es la situación del guardián, el alojado, el pensionista, o la posesión otorgada por una entidad u organismo del Estado mediante un dispositivo legal.

Cuando no se cuenta con documento expreso, se acredita la posesión con: **recibos de agua o luz**, **pagos de arbitrios**, **impuesto predial**, **recibos con dirección de la vivienda** (colegio, notificaciones, recibos de compras, otros), **boletas de trabajo o recibo por honorarios** donde consta la dirección de la vivienda, etc.





## ¿QUÉ ES DERECHO INSCRITO Y A QUÉ SE HACE REFERENCIA CON PREDIO INSCRITO EN REGISTROS PÚBLICOS?

### DERECHO INSCRITO

Inscribir en registros públicos es hacer que el derecho, que antes sólo lo conocían las partes (como comprador y vendedor), sea de conocimiento de todos. La inscripción otorga **SEGURIDAD JURÍDICA**.

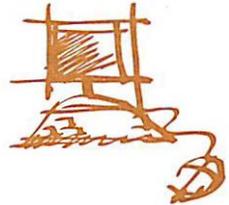
### PREDIO INSCRITO

El derecho que se inscribe es respecto a un predio por lo que también debe estar inscrito y registrado en el catastro de registros públicos (con sus áreas, medidas, ubicación, plano y memoria descriptivas...), si no está inscrito será un predio inmatriculado y se debe realizar la inmatriculación.

#### Documentos a tener en cuenta:

La única forma de acreditar si el predio está o no inscrito es con el documento otorgado por el registro competente de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) en caso de predios, es competente el Registro de la Propiedad Inmueble.

Si un predio se encuentra inscrito la inscripción puede estar plasmada en TOMO, FICHA O PARTIDA ELECTRÓNICA el cual contiene datos como la descripción del predio, el último propietario inscrito, la historia registral del predio desde la primera hasta la última inscripción, e información sobre la existencia de cargas o gravámenes. En el título archivado se encuentran los planos, memorias y los documentos legales que sustentan los derechos inscritos respecto al predio.



Si el predio **NO** está inscrito se realiza una búsqueda en los registros públicos a nombre del supuesto propietario, **NOMBRE** (Nombres completos y apellidos escritos de forma correcta). El resultado puede ser positivo o negativo.

- Si es positivo quiere decir que existe un predio que se encuentra inscrito a nombre de quien se realizó la búsqueda.





- Si es negativo, se solicita un certificado negativo de propiedad, donde se indica que la persona no tiene propiedad inscrita. Sin embargo, se sugiere realizar una consulta a la Gerencia de Catastro, quien realiza la búsqueda a partir del predio, para ello se debe proporcionar información técnica. Este trámite es más costoso y dura más tiempo, pero la información es más precisa.

Estos tres conceptos son **BÁSICOS** para asesorar y calificar los expedientes de los vecinos.



## ASESORÍA, CALIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS EXPEDIENTES

### 5.2.1 SOY (O SOMOS) POSESIONARIO(S) POR MÁS DE 10 AÑOS

Las personas que están en posesión CONTINUA, PACÍFICA, PÚBLICA y COMO PROPIETARIO de la vivienda, por más de 10 años, adquieren la propiedad mediante la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

#### EN PROCESO JUDICIAL

Los documentos que deben presentar los POSEEDORES para ser declarados propietarios por prescripción son:

- Señalar cuánto tiempo vive en la vivienda.
- Cuándo, en qué fecha, y cómo ingresó al predio.
- Si el predio está inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble (SUNARP) presentar la partida registral del último propietario inscrito y de los 10 asientos registrales anteriores de ser el caso.
- En caso que el predio no esté inscrito, un certificado de registros públicos.
- Indicar los nombres y direcciones de los vecinos colindantes.
- Describir el predio, acompañar su plano de ubicación, perimétrico, memoria descriptiva, que deben ser firmadas por el ingeniero o arquitecto colegiado y visado por la autoridad municipal o administrativa.
- Ofrecer como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores 25 años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes.

Dicho derecho de propiedad puede ser declarado por:

EL NOTARIO DE LA PROVINCIA y en caso haya oposición de tercero se deriva al poder judicial.

El funcionario o promotor debe clasificar todos los expedientes que presenten dicha problemática y derivarlos al notario(s) con quien(es) se suscribió el convenio.

El notario realizará publicaciones, declarará el derecho de propiedad a favor del poseedor y remitirá los partes a los registros públicos inscribiéndose el derecho y concluyéndose con el trámite.





## 5.2.2 SOMOS PROPIETARIOS O POSESIONARIOS CON TÍTULO O SIN TÍTULO DE VIVIENDAS QUE SE ENCUENTRAN SOBRE PROPIEDAD DE UNA ENTIDAD U ORGANISMO DEL ESTADO

Para los casos de tenencia en suelo de propiedad del Estado, si se encuentra inscrito o no en los registros públicos corresponde el saneamiento legal al COFOPRI para lo cual se debe propiciar la firma del Convenio entre **LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL y COFOPRI**, o en caso de zonas donde COFOPRI ya haya intervenido y exista problemas en la titulación se deberá de igual forma coordinar con COFOPRI para derivar los casos previamente seleccionados y subclasificados (cuando no existe coincidencia entre los datos, nombre y nomenclatura señalados en el título COFOPRI con los datos del catastro municipal o se otorgó título a nombre de una persona que no correspondía).

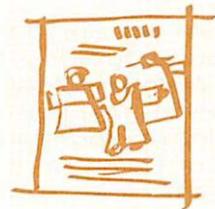
Corresponde al funcionario agrupar todos los expedientes cuya tenencia sobre el suelo la tiene alguna entidad u organismo del Estado, pero a su vez deberá realizar una subclasificación (Asentamientos Humanos, doble titulación, titulación municipal en terrenos eriazos, etc.).

Si bien el saneamiento legal en estos casos es de competencia de COFOPRI, la tarea es compartida con las municipalidades distritales (como la regularización de la habilitación urbana, la incorporación al catastro urbano de aquellos asentamientos humanos en suelo calificados como rural).

### Para recordar:

Si el suelo es eriazo, la municipalidad puede disponer de ese suelo, pero **PREVIAMENTE** debe solicitar la adjudicación a la Superintendencia de Bienes Nacionales, y luego que se realiza esa adjudicación recién puede disponer de ese suelo.

Debe quedar claro que **LOS TERRENOS ERIAZOS SON DE PROPIEDAD DEL ESTADO.**





### 5.2.3 SOY PROPIETARIO CON MICO NTRATO DE COMPRAVENTA Y NO LO HE INSCRITO EN REGISTROS PÚBLICOS PORQUE EL PREDIO NO SE ENCUENTRA INSCRITO

En los casos que el propietario cuente con el título de propiedad mayor a cinco años, sólo le bastará dicho documento, pero si es menor a cinco años deberá presentar su título de propiedad y de los propietarios anteriores y con esos documentos, respectivamente, podrá realizar la primera inscripción de la propiedad en los registros públicos a través del procedimiento de **FORMACIÓN DE TÍTULOS SUPLETORIOS** ante el notario.

### 5.2.4 SOY (O SOMOS) POSESIONARIO(S) DE UNA VIVIENDA INSCRITA A NOMBRE DE NUESTROS PADRES O ABUELOS O DE ALGÚN FAMILIAR

En caso de viviendas de propiedad de nuestro(s) padre(s) fallecido(s) que no han dejado testamento, corresponde hacer la sucesión intestada a fin de determinar a los herederos que pasarán a ser los nuevos propietarios.

Para realizar la sucesión intestada se debe realizar el trámite:

1. Ante el **notario**, en caso haya oposición se realizará el trámite en la vía judicial
2. En la **vía judicial**

Para el trámite de sucesión intestada se adjunta los siguientes documentos:

- Copia certificada de la partida de defunción del padre o madre fallecida o del pariente fallecido de quien se va a realizar la sucesión intestada.
- Copia certificada de la partida de nacimiento de los hijos herederos.
- Copia certificada de la partida de matrimonio de ser el caso.
- Relación de los bienes conocidos.
- Certificado registral en el que consta que no hay testamento inscrito.





El procedimiento comprende ANOTACIÓN PREVENTIVA, PUBLICACIÓN, cumplimiento del PLAZO para que cualquier persona se pueda oponer y de no ser así se procederá al registro de SUCESIÓN INTESTADA con el cual concluye el procedimiento y se TIENE identificado a los PROPIETARIOS.

Los casos de sucesión intestada deberán ser derivados al NOTARIO con cuyas notarias la MUNICIPALIDAD haya celebrado convenios a fin de que el costo y tiempo sean menores.

No obstante lo anteriormente señalado, se debe tener presente que los casos de viviendas cuyos propietarios han fallecido son un número representativo y diferente. Cada uno con una problemática particular, por lo que se va a requerir de operadores del DERECHO con creatividad dentro de la legalidad y flexibilización en la interpretación de las normas a fin de poder arribar a una solución.

Luego de la sucesión intestada se deberá realizar la subdivisión del predio, cuya problemática y solución se desarrollan a continuación.

### **5.2.5 NUESTRO(S) PADRE(S) AÚN VIVO(S) DEJARON SU CASA PARA MI Y MIS HERMANOS, HEMOS REALIZADO LA SUBDIVISIÓN DEL LOTE Y ¿AHORA QUÉ?**

En el caso de una vivienda que ha sido dejada a varias personas corresponde no sólo la asesoría legal, sino también la asesoría técnica para realizar una subdivisión que permita el crecimiento de la vivienda, ambientes independientes para cada una de las familias, así como espacios comunes para compartir. Es dejar, entonces, los lotes “tripas” por una propuesta arquitectónica que permita el mejor uso del espacio y lograr una mejor calidad de vida para la actual familia como para el crecimiento de la misma.

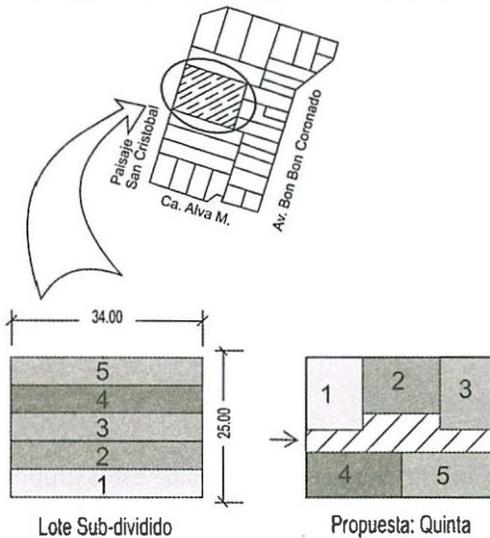
Esta subdivisión física va a requerir de:

- Licencia expedida por la municipalidad.
- El documento legal en el cual se plasme la subdivisión y partición del lote.





El trámite concluye con la Declaratoria de Fábrica y con la inscripción de la subdivisión del lote en los registros públicos.



### 5.2.6 VIVIENDAS QUE SE ENCUENTRAN EN ZONAS DE USO PÚBLICO, EN ÁREAS CATASTRADAS COMO RURALES PERO DE USO URBANO, ZONAS PELIGROSAS, DE PROTECCIÓN CULTURAL, ÁREAS PROTEGIDAS, PROBLEMAS DE LÍMITE DE JURISDICCIÓN ENTRE DOS DISTRITOS Y EN ALGUNOS CASOS NO CONSIDERADAS DENTRO DE LOS PLANES MUNICIPALES

Los propietarios y poseedores, independientemente del problema de tenencia que se presente sobre el suelo en el cual se encuentran sus viviendas, también pueden presentar problemas municipales como son:

- ◆ No contar con habilitación urbana, no obstante tener servicios de agua y luz.
- ◆ Viviendas ubicadas en zonas calificadas como peligrosas sin haberse tomado las medidas de prevención.
- ◆ En suelo declarado como zona de protección cultural, o en área natural protegida, entre otros.





Todos estos casos deben ser clasificados y derivados al área municipal correspondiente que tenga que coordinar o asumir el proceso de regularización de cada uno de estos casos.

### Para Recordar:

La municipalidad puede adoptar en los casos señalados el rol de conciliador, propiciando el acercamiento entre las partes, teniendo en cuenta que en algunos casos, una de las partes será ella misma o ambas partes serán municipios como puede ser en el caso de problemas de jurisdicción.

## 5.2.7 LAS EDIFICACIONES SIN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

En cualquier distrito de nuestro país existe una realidad común en el tema de las viviendas:

- Viviendas ya construidas.
- Viviendas en proceso de construcción.
- Viviendas semi construidas y en cada uno de estos grupos diferentes casos.

*Viviendas semi construidas y en cada uno de estos grupos se presentan diferentes casos.*



Lo común de todas estas viviendas, en la mayoría, es que no cuentan con licencia de construcción por las razones que fueran.

Para el caso de viviendas que se construyeron sin licencia municipal se deberá realizar el trámite de regularización de edificaciones ante la municipalidad distrital.

De igual modo con las viviendas semi construidas, en algunos casos pagando una multa y en otros no, dependiendo del año en que se realizó la construcción o se procedió a la regularización de la edificación.

**E**n el caso de nuevas viviendas o que recién inician el proceso de construcción la municipalidad deberá:

- Ejercer eficientemente su facultad de CONTROL Y SANCIÓN. Dictar las ordenanzas y normas sobre el procedimiento para obtener la licencia de obras o,
- Propiciar modificaciones a las normas generales para que los requisitos sean más accesibles y no se conviertan en las razones para no cumplirlas.





El servicio también debe prever el apoyo profesional para que la vivienda esté construida de manera adecuada. Esta actividad será detallada en un documento aparte.



### 5.2.8 ¿Y LA CONCILIACIÓN?

Un instrumento a tener presente es LA CONCILIACIÓN como un mecanismo alternativo de solución de conflictos.

La conciliación tiene que ser realizada por un **CENTRO DE CONCILIACIÓN** a fin de que el acta con acuerdo conciliatorio constituya título de ejecución para que los derechos, deberes u obligaciones ciertas, exigibles y expresas que consten en esa acta sean exigibles a través del proceso de ejecución de resoluciones.

#### Conciliación en un proceso judicial

Se puede propiciar como alternativa, pero esto lo realiza el Juez; no obstante, se le puede hacer llegar la fórmula conciliatoria.



No obstante lo señalado, la municipalidad puede realizar la labor de revisar el caso, identificar la problemática, postular una solución adecuada y propiciar el acuerdo entre las partes.

Entonces, corresponde preparar el expediente y derivarlo al Centro de Conciliación con el que se haya firmado el Convenio de Colaboración Interinstitucional. Cabe precisar que habrá casos en los que no será necesario realizar derivación alguna porque con el sólo acuerdo de las partes se soluciona el problema y estos acuerdos pueden ser plasmados en documentos legales emitidos por la propia municipalidad.





Los expedientes revisados, calificados y clasificados serán derivados a las entidades u organismos pertinentes, públicos o privados, ONGD y otros (de acuerdo a sus competencias o especialidades).

Instituciones donde se pueden derivar los expedientes:

- Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI).
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).
- Gobierno de la región.
- Municipalidad provincial, desde el distrital.
- Municipalidad distrital, desde el provincial.
- Instituto Nacional de Cultura.
- Instituto Nacional de Recursos Naturales - Áreas Naturales Protegidas.
- Notarías.
- Centros de Conciliación.
- Instituto Nacional de Concesiones Mineras.
- Instituto Nacional de Defensa Civil.
- Dirección General de Reforma Agraria
- Colegios profesionales.
- Otros.

La municipalidad no deriva todos los expedientes, pues algunos son de su competencia.

Seguramente se va a identificar problemas legales que van a requerir de la participación de más de un actor, es por ello que la derivación requiere previamente de acuerdos, convenios entre otros.

La derivación de los expedientes, en los casos que corresponda, no implica que se concluyó con el servicio de asesoría municipal, pues la municipalidad debe realizar el seguimiento del proceso de saneamiento legal a aplicar a cada uno de los grupos de casos, hasta su conclusión con la inscripción en los registros públicos de ser el caso.





## RECOMENDACIONES



- ◆ Los casos de tenencia señalados no son los únicos; la GUÍA es una herramienta que puede ayudar a calificar y clasificar los expedientes.
- ◆ La presente GUÍA pretende dar los lineamientos para la asistencia técnica y legal cuyo desarrollo son materia de otras guías y de la asistencia técnica y legal del equipo provincial a través de la asesoría, capacitación y acompañamiento en el proceso.
- ◆ Para la intervención de las demás entidades y organismos públicos y privados se requiere previamente de conversaciones, acuerdos y concretarlos en la celebración de convenios de cooperación interinstitucional.
- ◆ Dada la complejidad de los casos tanto en materia legal como técnica, se requiere de conductos fluidos de comunicación con el equipo provincial.





## DEFINICIONES BÁSICAS

### **Anotación preventiva**

Son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa del acto o derecho inscrito que se puede visualizar en la respectiva partida registral.

### **Contrato de compraventa**

Es el documento que contiene el acuerdo de voluntades de un vendedor y un comprador y el precio del bien materia de la venta.

### **Certificado de posesión**

Es el documento otorgado por autoridad competente que acredita que la persona se encuentra viviendo en un determinado predio.

### **Certificado de finalización de obra y de Zonificación**

Es otorgado por la municipalidad y certifica que la obra finalizada cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes, y que los planos de obras (arquitectura) del proyecto aprobado o los de replanteo, en su caso, corresponde a la realidad física de la obra.

### **Conciliación**

Es una forma de resolver los conflictos con la ayuda de un conciliador, y son las partes que voluntariamente buscan solucionar sus conflictos a través del consenso.

### **Declaratoria de fábrica**

Es el reconocimiento legal de cualquier tipo de obra sujeta al Reglamento de la Ley de Edificaciones. Se realiza mediante la declaratoria del propietario, que cumple las formalidades y trámites establecidos por ley.

### **Escritura Pública**

Es la minuta inserta en el registro del notario que tiene un número de registro kardex con la intervención del notario. Las partes de la escritura pública son: introducción, cuerpo y conclusión.

### **Herederero**

Puede ser el que como tal figura en un testamento, o bien, aquellos a quien o quienes la ley reconoce tal condición legal, ya sea por ausencia de testamento (intestado), o por aplicación de normas imperativas como las legítimas.





### Herencia

Es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones de una persona que ha fallecido.

### Hijuela

Es el documento en el cual se materializa la división de un predio.

### Licencia de obra

Es la autorización otorgada por la municipalidad, en el ámbito de su jurisdicción, para iniciar cualquier tipo de obra de edificación (nueva, remodelación, ampliación, refacción, puesta en valor, acondicionamiento, cercado, demolición, obras menores)

### Minuta

Es el contrato suscrito entre los particulares, persona natural o jurídica, dirigida al notario y con la intervención de un abogado.

### Notario

Es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Su función también es la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en la ley de la materia.

### Partida Registral

Es la unidad de registro, conformada por los asientos de inscripción orga-

nizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones generales.

### Título de propiedad

Es el documento en el cual se acredita la propiedad de una vivienda o finca y en la que se describe la fecha y forma en que se adquirió, así como las características principales del inmueble o cualquier limitación a la titularidad o a las facultades de disposición de la misma.

### Tenencia segura

Proporción de individuos que tienen seguridad en la tenencia de su vivienda, los cuales cuentan con:

- Evidencia de documentación que puede ser utilizada como prueba de tenencia segura;
- Protección de facto contra los desalojos forzados.

### Tracto sucesivo

Encadenamiento que existe entre las sucesivas titularidades del derecho, que se ejercita sobre una cosa dada, en este caso del suelo. Se privilegia la “sucesión encadenada” e ininterrumpida de titularidades a partir del primer adquirente, hasta llegar al titular actual.





## GLOSARIO

<b>BANMAT</b>	BANCO DE MATERIALES
<b>BONO 6000</b>	AYUDA ECONÓMICA A LOS DAMNIFICADOS POR EL TERREMOTO DEL 15 DE AGOSTO DE 2007
<b>COFOPRI</b>	ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL
<b>FORSUR</b>	FONDO PARA LA RECONSTRUCCIÓN INTEGRAL DE LAS ZONAS AFECTADAS POR LOS SISMOS DEL 15 DE AGOSTO DE 2007
<b>INDECI</b>	INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA CIVIL
<b>MVCS</b>	MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO
<b>SATEL</b>	SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA Y LEGAL MUNICIPAL PARA LA VIVIENDA
<b>SBN</b>	SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES
<b>SUNARP</b>	SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
<b>TECHO PROPIO</b>	PROGRAMA DE VIVIENDA DEL ESTADO

