



SNICP
SISTEMA NACIONAL
INTEGRADO DE INFORMACIÓN
CATASTRAL FUNDIAL - PERÚ

INSTRUCTIVO PARA EL LLENADO DE FICHA CATASTRAL INDIVIDUAL

2020

I. INSTRUCCIONES PARA EL LLENADO DE LAS FICHAS CATASTRALES

A) FICHA CATASTRAL URBANA INDIVIDUAL

NUMERO DE FICHA

Es un número secuencial de cada Ficha Catastral, generado en el aplicativo de fichas catastrales, que sirve de control para la Entidad Generadora de Catastro (EGC).

Ejemplo:

NÚMERO DE FICHA
000001

Significa que la ficha es la 000001

CONTADOR DE FICHAS POR LOTE

Compuesto por dos casilleros, el primero de ellos, referido al correlativo de Fichas Catastrales de un determinado lote catastral, y en el segundo casillero se consigna el total de fichas existentes en el lote.

Ejemplo:

En un lote existen dos edificios (01 y 02), de 3 pisos cada uno, y un predio catastral (secciones de propiedad exclusiva) por cada piso. El predio del primer piso del edificio A es un comercio cuyo titular catastral es único y el predio del segundo piso del edificio B es una oficina administrativa, cuyos dueños son cotitulares.

Para este caso se necesitan **12** fichas catastrales:

Descripción	Nro. Fichas
Ficha Catastral Urbana Bien Común: Para el ejemplo corresponde tres fichas una para las áreas comunes de cada edificio y otra para las áreas comunes de ambos edificios.	3
Ficha Catastral Urbana Individual: Se utilizarán para el ejemplo seis Fichas. En el edificio 01 existen 3 predios catastrales y cada una tendrá su ficha individual correspondiente y en el edificio 02 de igual manera existen 3 predios catastrales que necesitan 3 fichas individuales haciendo un total de 6 Fichas catastrales individuales.	6
Ficha Catastral Urbana Cotitularidad: Se utilizará para el ejemplo una ficha, porque en el segundo piso del edificio 02 existe un predio catastral cuyos dueños son cotitulares.	1
Ficha Catastral Urbana de Actividad Económica: Se utilizará para el ejemplo dos fichas, una por el comercio y la otra ficha por la oficina administrativa.	2
NÚMERO Total de Fichas a utilizar para el Ejemplo	12

Estas fichas deben ordenarse de la siguiente manera:

- 1/12 Ficha Catastral Urbana Bien Común (Recapitulación de Varios Edificios)
- 2/12 Ficha Catastral Urbana Bien Común (edificio 01)
- 3/12 Ficha Catastral Urbana Individual (primer piso)
- 4/12 Ficha Catastral Urbana Actividad Económica (comercio del primer piso)
- 5/12 Ficha Catastral Urbana Individual (segundo piso)

Instructivo para el llenado de Fichas Catastral Urbana Individual

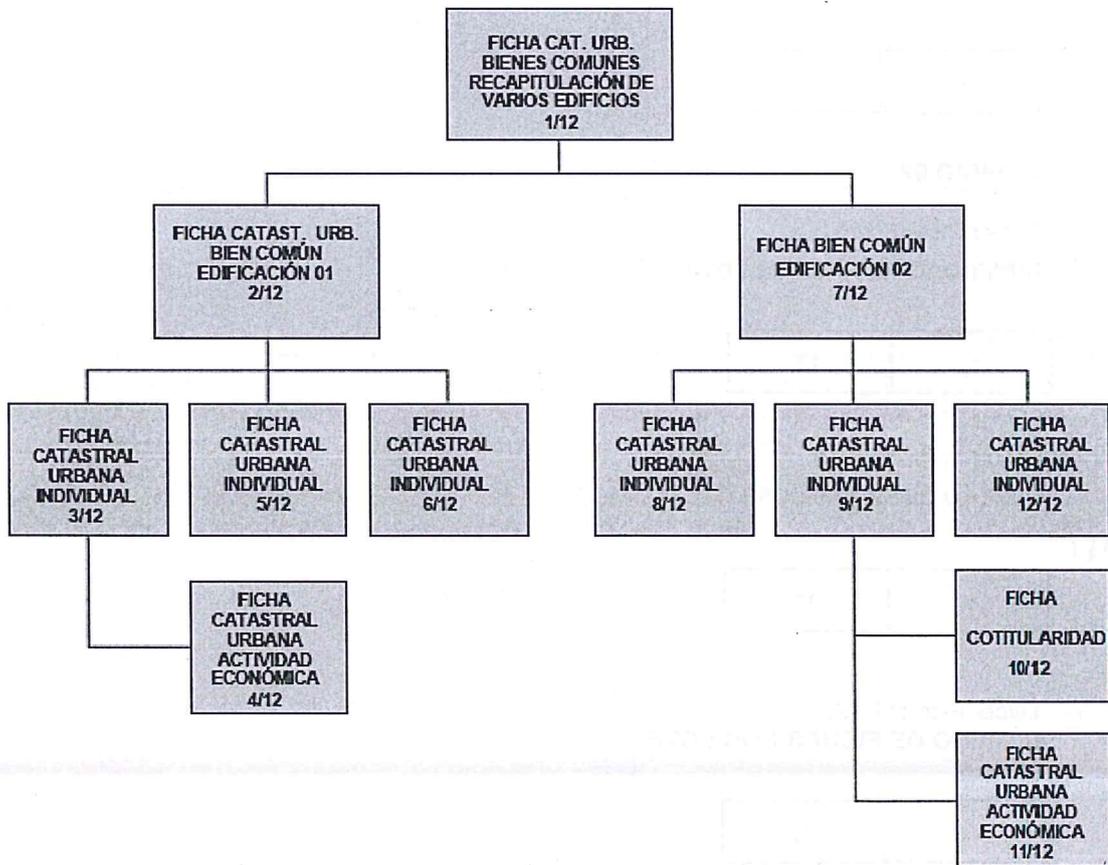


- 6/12 Ficha Catastral Urbana Individual (tercer piso)
- 7/12 Ficha Catastral Urbana Bien Común (edificio 02)
- 8/12 Ficha Catastral Urbana Individual (primer piso)
- 9/12 Ficha Catastral Urbana Individual (segundo piso)
- 10/12 Ficha Catastral Urbana Cotitularidad (cotitulares de la unidad del segundo piso)
- 11/12 Ficha Catastral Urbana Actividad Económica (oficina administrativa del segundo piso)
- 12/12 Ficha Catastral Urbana Individual (tercer piso)

Puede observarse que el primer número corresponde al número parcial que indica la ubicación que tiene la ficha dentro de un total de fichas del lote y el segundo número representa el número total de las fichas del lote.

Este orden se puede visualizar en el siguiente cuadro:

Continuando con el Ejemplo, se tiene que el llenado del registro correlativo y control de las fichas catastrales individuales es la siguiente:



[Handwritten signatures and initials on the left margin:]
MINCUL
CORPARI
SOL
MINAGRI
SBN
SU NARR
INGRAMET
Y
MÉT
IGN

Instructivo para el llenado de Fichas Catastral Urbana Individual



La numeración para las fichas catastrales urbanas individuales, serán las siguientes:

EDIFICIO 01

Primer Piso (3/12)

NÚMERO DE FICHAS POR LOTE

3	12
---	----

Segundo Piso (5/12)

NÚMERO DE FICHAS POR LOTE

5	12
---	----

Tercer Piso (6/12)

NÚMERO DE FICHAS POR LOTE

6	12
---	----

EDIFICIO 02:

Primer Piso (8/12)

NÚMERO DE FICHAS POR LOTE

8	12
---	----

Segundo Piso (9/12)

NÚMERO DE FICHAS POR LOTE

9	12
---	----

Tercer Piso (12/12)

NÚMERO DE FICHAS POR LOTE

1	12
---	----

CASILLERO 01: CÓDIGO ÚNICO CATASTRAL - CUC

Anotar el CUC que está compuesto por doce dígitos distribuidos de la siguiente manera: Los primeros ocho (08) dígitos corresponden al rango asignado por el SNCP, en orden secuencial. Los últimos cuatro (04) dígitos, únicamente serán asignados a las secciones de propiedad exclusiva en los casos de edificaciones sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N°27157, de forma correlativa, del 0001 al 9999.

CASILLERO 02: CÓDIGO DE REFERENCIA CATASTRAL

Se utiliza para identificar al predio catastral. Está compuesto por caracteres alfanuméricos, el mismo que contiene la siguiente información:

DPTO. / DEPARTAMENTO, PROV. / PROVINCIA, DIST. / DISTRITO

El técnico catastral anotará el código de ubicación geográfica del predio (Ubigeo), asignado por I.N.E.I. (Instituto Nacional de Estadística e Informática), compuesto por seis dígitos, con dos dígitos el código del departamento, con dos dígitos el código de provincia y con dos dígitos el código del Distrito.

Ejemplo:

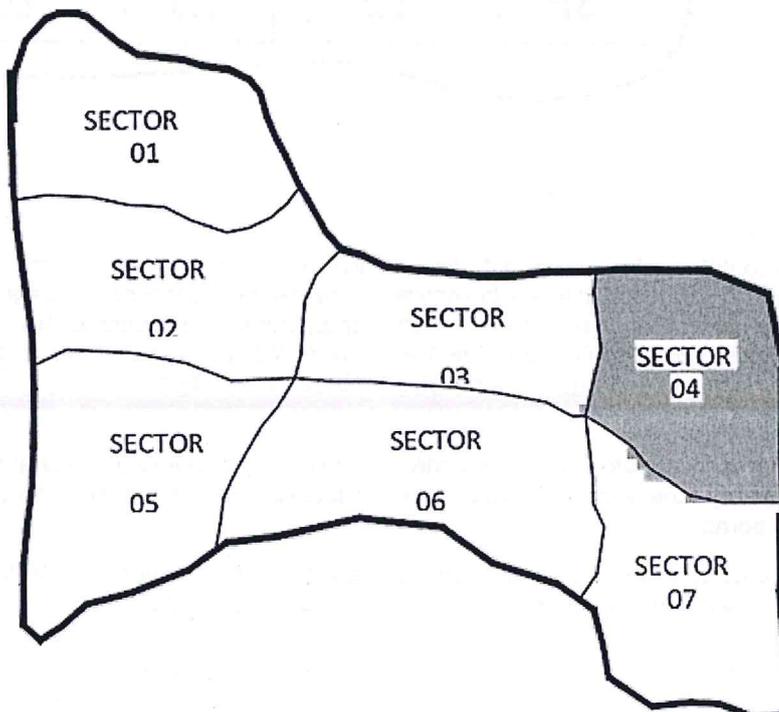
UBIGEO		UBIGEO
DEPARTAMENTO UCAYALI	:	25
PROVINCIA CORONEL PORTILLO	:	01
DISTRITO CAMPO VERDE	:	02

SECTOR:

El técnico catastral anotará con dos dígitos el código del Sector Catastral. El código correspondiente al Sector, será asignado en gabinete de acuerdo al plano de sectorización del distrito. La numeración de los sectores comenzará a partir del 01, con el polígono del sector que se encuentre ubicado en el extremo noroeste, continuando en forma correlativa de izquierda a derecha y de arriba hacia abajo.

Ejemplo:

El predio catastral se encuentra ubicada en el sector 04 (Área sombreada), entonces se anotará 04 en el casillero de sector del código de referencia catastral



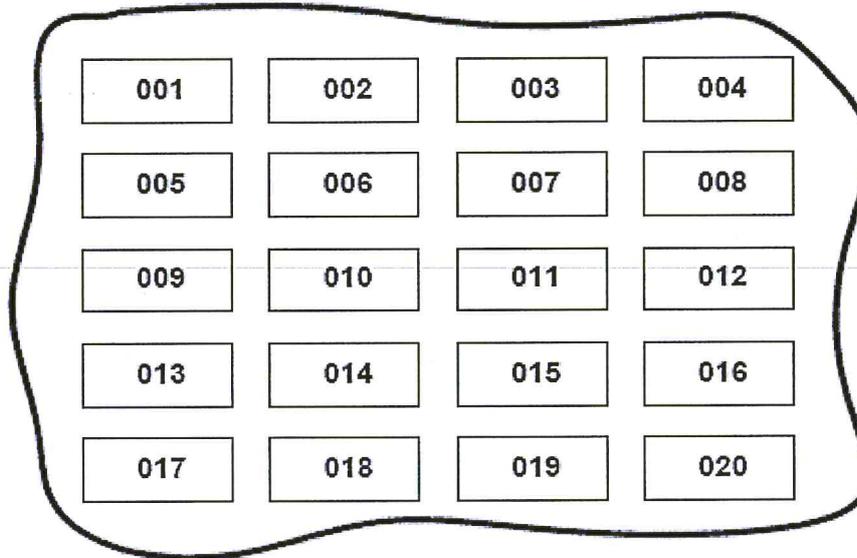
MZA / MANZANA:

El técnico catastral anotará hasta tres dígitos el código de la Manzana Catastral. El código correspondiente a la Manzana, será asignado en gabinete a cada manzana de acuerdo al plano mosaico de sectorización de distrito. La numeración de las manzanas comenzará a partir del 01, con el polígono de la manzana que se encuentre ubicado en el extremo noroeste, continuando en forma correlativa de izquierda a derecha y de arriba hacia abajo.

Cada Sector tiene un número variable de Manzanas, pero nunca pasa de tres dígitos. Se tomará un promedio de 70 manzanas catastrales por sector. Puede darse el caso que se habilite un terreno rústico que va a originar la creación de nuevas manzanas y que exista un margen para que no sobrepase los tres dígitos.

Ejemplo:

En el sector 06 existen las siguientes manzanas: 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, ...,020.



LOTE:

El técnico catastral anotará hasta tres dígitos el código del lote catastral. Para lo cual realizará la identificación de cada lote en la manzana; de ser necesario se ayudará con planos y títulos de propiedad que proporcionen los titulares catastrales y verificará dicha información con la base gráfica existente. Terminada la identificación de los linderos del lote, el técnico catastral deberá numerar los lotes en forma sistemática y en orden correlativo.

La numeración de lotes en la manzana se comienza por el lote 01, el cual se ubica en la parte más al noroeste y teniendo identificado el primer lote de la manzana, se procede a numerar el resto en sentido horario.

Si dentro de un lote se ha vendido un área de terreno, pero la partición del lote no ha sido autorizada por la entidad competente, se sigue considerando un solo lote.

Si dos o más lotes colindantes pertenecen al mismo titular catastral pero no ha sido autorizada la acumulación de lotes, se siguen considerando los lotes en forma independiente.

Las quintas, edificios y otros ambientes urbanos donde exista propiedad de áreas comunes son considerados como un solo lote.

Instructivo para el llenado de Fichas Catastral Urbana Individual



[Handwritten mark]
Ejemplo:

El lote se codificará con tres dígitos como: 002, 004, 014, 152.

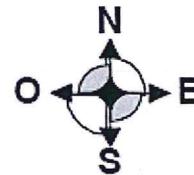
[Handwritten mark]
Ejemplo:

Lotización de una manzana catastral

Existe una manzana con 12 lotes, para codificar se procede de la siguiente manera:

Se inicia la codificación asignando el 001 al que se ubique en el extremo noroeste, como se muestra en el gráfico, luego se continúa la codificación de los lotes correlativamente en sentido horario

[Handwritten mark]
CA. MIGUEL GRAU (100400)



001	002
012	003
011	004
010	005
009	006
008	007

[Handwritten mark]
JR. CANEVARO (104020)

AV. EMANCIPACIÓN (105080)

[Handwritten mark]
CA. JOSÉ OLAYA (102060)

[Handwritten marks and signatures]
IOL.
MINAGRI
SON
SUNARP
INGENIERO
MET
IGN

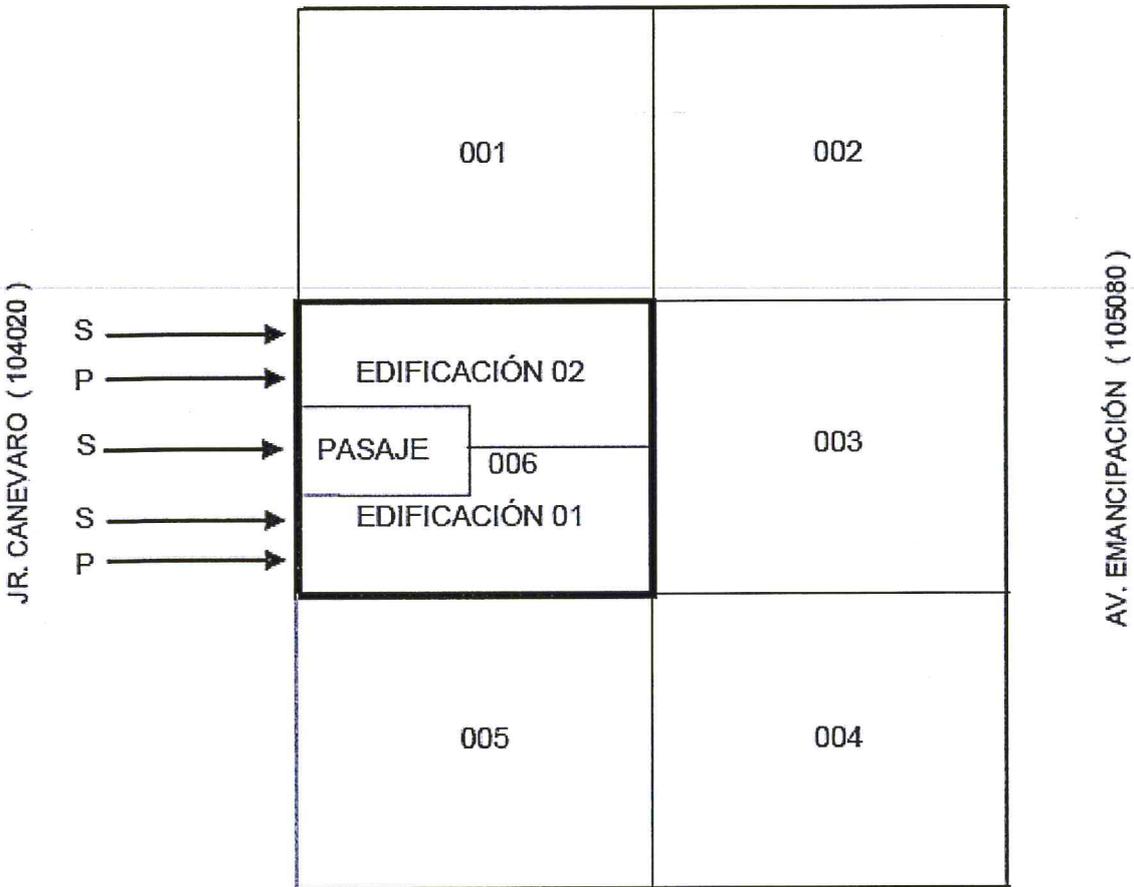
EDIFICA / EDIFICACIÓN:

El técnico catastral anotará con dos dígitos el número de edificación que corresponda. Para numerar la cantidad de edificios o casas que hubiera dentro de un lote, se enumera en forma correlativa en sentido anti horario.

Ejemplo:

En el siguiente gráfico se muestra que el lote 006 tiene 2 edificaciones.

CA. MIGUEL GRAU (100400)



CA. JOSÉ OLAYA (102060)

[Handwritten signatures and initials on the left margin:]
MINEVL
COFOPEI
ZCL.
VINAGUI
SEN
JM
VAREZ
INGEOMET
MIF
IGN

ENTRADA:

El técnico catastral anotará con dos dígitos, (01, 02...) la cantidad de entradas de una misma edificación que dan acceso a predios catastrales independientes. Si hay varias entradas que dan acceso a un mismo predio catastral (por ejemplo: casa con una puerta principal y una puerta falsa) se considera la puerta principal y se anotará 01.

Ver ejemplo siguiente:

PISO:

El técnico catastral anotará el número de piso real con dos dígitos donde esté ubicado el predio catastral. Si la edificación tiene varios pisos independientes, se anotará 01 (más bajo) hasta 70 (más alto). Para el caso de predios ubicados en sótanos se anotará 81 (más alto) hasta 89 (más bajo), para mezanines se anotará 71 (más bajo) hasta 79 (más alto) en forma correlativa según corresponda. Este criterio se ha establecido en base a la configuración urbana.

Ver ejemplo siguiente:

Ejemplo:

Se tiene una Casa Habitación de 2 pisos independientes y un departamento por piso. Ubicado en Mz 03 y Lote 07
Existen 2 predios catastrales:

Primer Predio catastral:

Es el departamento del segundo piso.
Ca. Miguel Grau 130 (P)
El Número municipal es generado (*), marcar 03 en casillero 12.

EDIFICA: 01
ENTRADA: 01
PISO: 02
UNIDAD: 001

Segundo Predio catastral:

Es el departamento del primer piso.
Ca. Miguel Grau 132 (P)
Ca. Miguel Grau 134 (S)
El número municipal 132 es registrado, marcar 01 en casillero 12. El número municipal 134 es generado (*), marcar 03 en casillero 12.
Estos dos ingresos son para el mismo predio catastral.
Se considera como entrada principal Ca. Miguel Grau 132.

EDIFICA: 01
ENTRADA: 02
PISO: 01
UNIDAD: 001

①

Instructivo para el llenado de Fichas Catastral Urbana Individual



Ju
MINCUL

P
CORFO PERU

X
SUC

P
MUNICIPIO

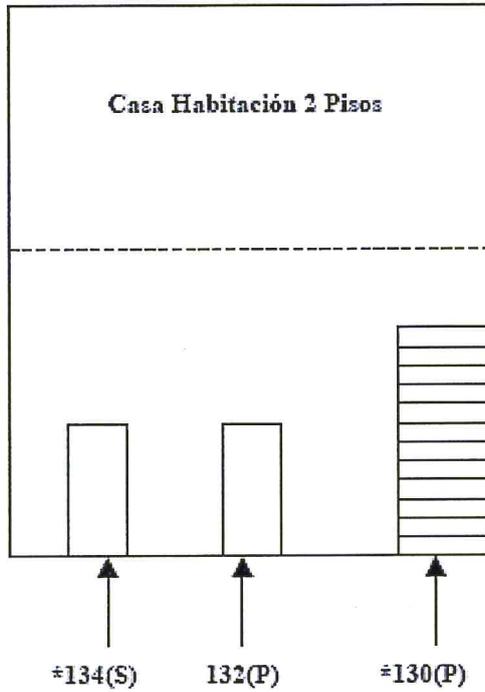
S
SBN

Ju
UNARP

W
WGEOMET

Ju
MIEP

P
IGN



CA. MIGUEL GRAU

Código de Referencia Catastral

DPTO: 25
 PROV: 01
 DISTRITO: 01
 SECTOR: 18

CÓDIGO DE REFERENCIA CATASTRAL DE LOS DOS PREDIOS

DPTO		PROV		DIST		SECTOR		MZA			LOTE			EDIFICA		ENTRADA		PISO			UNIDAD		
2	5	0	1	0	1	1	8	0	0	3	0	0	7	0	1	0	1	0	2	0	0	1	
2	5	0	1	0	1	1	8	0	0	3	0	0	7	0	1	0	2	0	1	0	0	1	

UNIDAD:

Se anotará el número de unidad con tres dígitos (001), y en el caso que existan varios predios catastrales en un piso, se numerará los predios del piso de dos maneras:

En Sentido Anti horario con una serie continua numérica (001, 002, 003, ...), cuando no tiene numeración interna

De acuerdo a la Numeración Interna existente:

- Departamento 101 (unidad 001)
- Departamento 102 (unidad 002)
- Departamento 103 (unidad 003)
- Departamento 104 (unidad 004)

DC / DÍGITO DE CONTROL:

Se anotará con una cifra el dígito de control, el mismo que se determina sumando los dígitos del código de referencia catastral y cuando esta suma sea igual o mayor que 9, se resta 9. A este resultado se le suma los dígitos siguientes hasta que ocurra lo anterior y se le vuelve a restar 9, repitiendo el mismo procedimiento las veces que sea necesario, siendo el dígito de control el resultado de esta operación.

Ejemplo:

Código de Referencia Catastral

DPTO: 25
 PROV: 02
 DISTRITO: 01
 SECTOR: 13
 MZA: 18
 LOTE: 08
 EDIFICA: 03
 ENTRADA: 02
 PISO: 05
 UNIDAD: 006

DPTO	PROV	DIST	SECTOR	MZA	LOTE	EDIFICA	ENTRADA	PISO	UNIDAD	DC													
2	5	0	2	0	1	1	3	0	1	8	0	0	8	0	3	0	2	0	5	0	0	6	2

Del ejemplo anterior tenemos:

$$2+5+0+2 = 9 - 9 = 0 + 0 + 1 + 1 + 3 + 1 + 8 = 14 - 9 = 5 + 0 + 8 = 13 - 9 = 4 + 0 + 3 + 0 + 2 = 9 - 9 = 0 + 0 + 5 + 0 + 0 + 6 = 11 - 9 = 2$$

CONTROL = 2

DPTO	PROV	DIST	SECTOR	MZA	LOTE	EDIFICA	ENTRADA	PISO	UNIDAD	DC													
2	5	0	2	0	1	1	3	0	1	8	0	0	8	0	3	0	2	0	5	0	0	6	2

2+5+0+2 = 9 - 9 = 0	0+0+1+1+3+1+8 = 14 - 9 = 5	5+0+8 = 13 - 9 = 4	4+0+3+0+2 = 9 - 9 = 0	0+0+5+0+0+6 = 11 - 9 = 2
------------------------	-------------------------------	-----------------------	--------------------------	-----------------------------

Otra forma de obtener el dígito de control es sumar los dígitos del código catastral y el total dividirlo entre 9, siendo el residuo el dígito de control.

$$2+5+0+2+0+1+1+3+1+8+0+8+0+3+0+2+0+5+0+0+6 = 47 \quad 47 / 9 = 5 \text{ residuo } 2$$

CONTROL = 2

CASILLERO 03: CÓDIGO DEL CONTRIBUYENTE DE RENTAS

Se anotará el código del contribuyente que origina la Oficina de Rentas. Este dato es generado por las municipalidades para la identificación de los ciudadanos que se encuentran tributando al municipio y se identifica en la declaración jurada del autoavalúo. En caso de ser omisos se dejará en blanco dicho casillero.

CASILLERO 04: CÓDIGO PREDIAL DE RENTAS

El técnico catastral anotará el código predial de rentas asignado por la entidad encargada de la administración tributaria; el mismo que identifica al predio y que guarda relación con el predio catastral. Se obtiene de la Declaración Jurada de autoavalúo del inmueble. Un código de predio de rentas puede corresponder a más de un predio catastral.

UBICACIÓN DEL PREDIO CATASTRAL

CASILLERO 05: CÓDIGO DE VÍA

El técnico catastral anotará el código de la vía correspondiente al ingreso principal del predio catastral. Si existe más de una vía que limita con el predio catastral se indicarán los códigos de las vías en los casilleros subsiguientes teniendo relación con el casillero 09 (Nombre de la Vía). Este código está conformado por seis (6) dígitos, y la información es determinada en la etapa de planeamiento (codificador de vías).

CASILLERO 06: TIPO DE VÍA

El técnico catastral anotará la abreviatura del tipo de vía según la nomenclatura establecida mediante la siguiente tabla:

TIPO	DESCRIPCIÓN
AV	AVENIDA
CA	CALLE
JR	JIRÓN
PJE	PASAJE
AL	ALAMEDA
CTRA	CARRETERA
PRLG	PROLONGACIÓN
PS	PASEO
ML	MALECÓN
CAM	CAMINO

CASILLERO 07: NOMBRE DE VÍA

El técnico catastral anotará el nombre de la vía que corresponda al ingreso principal del predio catastral, el cual se extraerá del plano de la manzana catastral. De no encontrar el técnico el código de la vía requerida para determinar el nombre, solicitará su creación a la Oficina de Catastro o Jefatura de Proyecto. En caso de existir más de una vía que limita con el predio catastral se anotará todas las vías correspondientes, indicándolas en las casillas subsiguientes.

Ejemplo:

- Av. Angamos
- Ca. Antequera
- Pje. Luis Benjamín Cisneros.



CASILLERO 08: TIPO DE PUERTA

Municipal

Se escribirá el código o códigos de los tipos de puertas según corresponda a cada ingreso del predio catastral correspondiente a la vía, según la siguiente Tabla:

TIPO DE PUERTA	
PRINCIPAL	P
SECUNDARIA	S
GARAJE	G
ESTACIONAMIENTO	E

Proprietario

CASILLERO 09: NÚMERO MUNICIPAL

Se anotará el número o números otorgados por la Municipalidad, ya sea mediante certificado de numeración o por la placa oficial que corresponda al predio catastral.

Isl.

Para el registro de las puertas en la ficha catastral, se debe respetar el orden secuencial encontrado en campo.

CASILLERO 10: CONDICIÓN DE NUMERACIÓN (COND. NÚMER.)

El técnico catastral anotará el código o códigos si fuese el caso de la condición de numeración municipal del predio de acuerdo a la siguiente Tabla:

CONDICIÓN DE NUMERACIÓN	
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
01	GENERADO POR LA MUNICIPALIDAD
02	AUTOGENERADO POR EL TITULAR CATASTRAL
03	GENERADO POR EL TÉCNICO CATASTRAL
04	SIN NUMERO

CASILLERO 11: TIPO DE EDIFICACIÓN

Se anotará el código según la siguiente tabla:

TIPO DE EDIFICACIÓN	
01	Block
02	Casa / Chalet
03	Edificio
04	Pabellón

MEF

IGN

CASILLERO 12: TIPO DE INTERIOR

Se anotará el código según la siguiente Tabla:

TIPO DE INTERIOR	
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
01	Departamento
02	Casa / Chalet
03	Oficina
04	Estacionamiento
05	Depósito
06	Tendal
07	Tienda
08	Puesto
09	Stand
10	Otros (Especificar)

CASILLERO 13: NÚMERO INTERIOR

Se anotará la numeración interna en el caso en que el predio catastral se encuentre dentro de una quinta o edificio. Esta anotación no la genera el técnico catastral, es la que existe en campo. Ejemplo: Oficina 301, departamento 102, interior 15, estacionamiento 12, depósito 03.

CASILLERO 14: CÓDIGO DE HABILITACIÓN URBANA (CÓDIGO HU)

Se anotará el código de la Habilitación Urbana (A.H., Asoc. de Viv, Conjunto Habitacional u otros) según corresponda a la ubicación de cada predio catastral de acuerdo al codificador de la Habilitación Urbana, generado por la municipalidad.

CASILLERO 15: NOMBRE DE LA HABILITACIÓN URBANA

El técnico catastral anotará el nombre de la urbanización, A.H., P.J. u otros, en donde se encuentra ubicado el predio catastral. Este nombre se registrará de la misma forma como figura en el Codificador de habilitaciones Urbanas o en los documentos entregados por el titular catastral.

Ejemplo:

- Urbanización Santa Rosa - A.H. Túpac Amaru

[Handwritten mark]

CASILLERO 16: ZONA / SECTOR / ETAPA

El técnico catastral anotará, cuando corresponda, la identificación de la Zona, Sector, Etapa u otra denominación, siempre y cuando existan, en caso contrario se dejará en blanco.

[Handwritten signature]
MINCUL

CASILLERO 17: MANZANA

El técnico catastral anotará el nombre de la manzana administrativa en la que se ubica el predio catastral, tal como figura en los planos de lotización aprobados o en los documentos que acrediten la propiedad.

Ejemplo: Manzana A

[Handwritten signature]
CO ESPAI

CASILLERO 18: LOTE

El técnico catastral anotará el número del lote tal como figura en los planos de lotización aprobados o en los documentos que acrediten la propiedad.

Ejemplo:

Lote 15

[Handwritten signature]
ICL

CASILLERO 19: SUB - LOTE

El técnico catastral anotará el número del sub-lote correspondiente al predio catastral, obtenido del documento que acredita la propiedad.

Ejemplo:

- Si en el lote 15 de la manzana A de la urbanización Santa Rosa, existe dos sub-lotes 15A y 15B inscritos en el Registros de Predios, entonces se consignará en este casillero los sub-lotes, según corresponda el caso.

[Handwritten signature]
MIRA ORI

[Handwritten signature]
SBN

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR CATASTRAL

CASILLERO 20: TIPO DE TITULAR

Persona Natural. - Es toda persona que tiene el pleno goce de los derechos civiles en el Ordenamiento jurídico.

Personas Jurídicas. - Entes colectivos que la Ley le atribuye su capacidad de ejercer sus derechos y deberes. Conjunto de personas naturales con un fin generalmente lucrativo

Se marcará de acuerdo a la siguiente tabla:

[Handwritten signature]
SUNARP

[Handwritten signature]
INGENMET

[Handwritten signature]
MEF

[Handwritten signature]
IGN

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
1	PERSONA NATURAL
2	PERSONA JURÍDICA

CASILLERO 21: ESTADO CIVIL

El técnico catastral anotará en el casillero correspondiente, el código del estado civil del titular catastral conforme a la siguiente Tabla:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
01	SOLTERO (A)
02	CASADO (A)
03	DIVORCIADO (A)
04	VIUDO (A)
05	CONVIVIENTE

Los casilleros 26 al 30 se repiten para el caso que el titular catastral sea casado o conviviente, a fin de consignar los datos del cónyuge o conviviente.

CASILLERO 22: TIPO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD

El técnico catastral anotará el código que corresponda al documento de identidad que presenta el titular catastral. Según sea el tipo se anotará con dos dígitos el código de acuerdo a la siguiente Tabla:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
01	No presentó documento
02	DNI
03	Carnet de Identidad de Policía Nacional
04	Carnet de Identidad de Fuerzas Armadas
05	Partida de Nacimiento
06	Pasaporte
07	Carnet de Extranjería
08	Otros (especificar)

CASILLERO 23: NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD (N° DOC.)

Una vez verificado el documento de identidad, el técnico catastral anotará en este casillero el número y/o letras del documento de identidad presentado por el titular catastral.

Este casillero se dejará en blanco cuando no se obtenga este dato. Ejemplo: D.N.I.09156475



CASILLERO 24: NOMBRES

El técnico catastral deberá tomar especial atención en la transcripción del nombre o nombres que figuran en el documento presentado que acredite la propiedad o posesión, el cual deberá coincidir con el documento de identidad, tomando en consideración las reglas básicas de nomenclatura indicado en el Anexo N°01.

MNCUL

CASILLERO 25: APELLIDO PATERNO

El técnico catastral deberá tomar especial atención en la transcripción del apellido paterno, simple o compuesto, que figuran en el documento presentado que acredite la propiedad o posesión, el cual deberá coincidir con el documento de identidad, tomando en consideración las reglas básicas indicadas en el Anexo N°01.

COOPRI

CASILLERO 26: APELLIDO MATERNO

El técnico catastral deberá tomar especial atención en la transcripción del apellido materno, simple o compuesto, tal como figura en el documento de identidad presentado para acreditar la propiedad o posesión, tomando en consideración las reglas básicas indicadas en el Anexo N°01.

El técnico catastral deberá de considerar lo siguiente, según sea el caso:

Titular Catastral

Se anotará los nombres y apellidos completos del titular catastral si es único, o de ambos si es sociedad conyugal.

Titular Catastral desconocido

Se anotará NNN en el casillero "nombres", dejando en blanco las demás casillas.

Titular Catastral en Cotitularidad

En caso de existir Cotitularidad, es decir, más de un titular, este casillero se dejará en blanco y los datos se anotarán en la ficha catastral urbana de Cotitularidad, salvo el caso de sociedad conyugal en el cual se anotará los nombres de los cónyuges en la ficha catastral urbana individual.

Propiedad en Litigio

En caso de detectar la existencia de litigios respecto del predio, este casillero se dejará en blanco y los datos se anotarán en el casillero N° 89.

El técnico catastral considerará una propiedad en litigio, cuando el interesado presente los documentos legales pertinentes. Si no fuera el caso se consignará como titular al que figure en el respectivo título.

Titular Catastral fallecido

Cuando el titular haya fallecido y no exista declaratoria de herederos del predio catastral, se anotará en la casilla 24 "Nombres" el término "Sucesión" seguido de los nombres del titular fallecido, y posteriormente se completará la información de los apellidos.

CASILLERO 27: N° de R.U.C.

El técnico catastral anotará el número de Registro Único de Contribuyente (R.U.C.), cuando se trate de personas jurídicas, debidamente inscritas en el Registro de Personas Jurídicas. Ejemplo: RUC 2146768062

INGENMET
MEF
EN

CASILLERO 28: RAZÓN SOCIAL

El técnico catastral anotará la razón social de la persona jurídica exactamente como está registrada en el documento presentado.

Ejemplo: MEPSA SAC

CASILLERO 29: PERSONA JURÍDICA

Se anotará el código que corresponda al tipo de persona jurídica de acuerdo a la siguiente Tabla:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
01	Empresa
02	Cooperativa
03	Asociación
04	Fundación
05	Otros (Especificar)

- Empresa:** Entidad en la que intervienen el capital y el trabajo como factores de producción de actividades industriales o mercantiles o para la prestación de servicios. Ejemplo: una empresa de servicios editoriales; una empresa de muebles.
- Cooperativa:** Sociedad formada por productores, vendedores o consumidores con el fin de producir, comprar o vender de un modo que resulte más ventajoso para todos. Ejemplo: Cooperativa Agraria de Producción "San Gerónimo".
- Asociación:** Organización de personas naturales, jurídicas o de ambas, que a través de una actividad común tiene un fin no lucrativo.
- Ejemplo: Clubes deportivos, partidos políticos, clubes provinciales, entidades religiosas.
- Fundación:** Institución con fines benéficos, culturales, religiosos, asistenciales u otros de interés social. Ejemplo: Fundación Canevaro, Fundación por los niños del Perú, Club de Leones
- Otros:** (Especificar).

DOMICILIO FISCAL DEL TITULAR CATASTRAL

CASILLERO 30: UBICACIÓN

Se anotará el código que corresponda, de acuerdo al siguiente cuadro:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
01	Igual a unidad uu.cc
02	Otros (especificar)

Si en el Casillero 30: Ubicación, se anota el código 02: Otros, se especifica la dirección del domicilio fiscal, anotando los datos en los casilleros siguientes: 31,32,33, 05,06,07,09,13,14,15,16,17,18 y 19.

CASILLERO 31/32/33: DEPARTAMENTO/ PROVINCIA/ DISTRITO

El técnico catastral anotará con letras el nombre del departamento, provincia y distrito donde reside el titular catastral, siempre que el departamento y provincia sea la misma en donde está ubicado el predio catastrado y a donde se le enviará la correspondencia. Caso contrario, se anotará el domicilio fiscal del representante legal residente en la misma provincia. Para el caso que el predio se encuentre ubicado en la Provincia Constitucional del Callao, se considerará en el rubro de Departamento concordante a lo dispuesto por el INEI.

Los casilleros 34: Teléfono, 35: Anexo y 36: Correo Electrónico, se anotan en los dos casos que especifica el Casillero 30: Ubicación

CASILLERO 34: TELÉFONO

Se anotará número de teléfono del titular catastral.

CASILLERO 35: ANEXO

Se anotará el anexo del teléfono del titular catastral.

CASILLERO 36: CORREO ELECTRÓNICO

Se anotará el correo electrónico del titular catastral si tuviese.

CARACTERÍSTICAS DE LA TITULARIDAD

CASILLERO 37: CONDICIÓN DE TITULAR

Se anotará el código que corresponda a la condición de titularidad de acuerdo a la siguiente Tabla. En el caso de titulares catastrales fallecidos (sucesiones indivisas, testamentos), se marcará la opción 02 correspondiente a "sucesión intestada".

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
01	Propietario Único
02	Sucesión Intestada
03	Poseedor
04	Sociedad Conyugal
05	Cotitularidad
06	Litigio
07	Otros (especificar)

1. **Propietario único:** Cuando existe un único propietario del predio. También se considerará en el caso de sociedad conyugal (matrimonio) bajo el régimen de separación de bienes.
2. **Sucesión Intestada:** Cuando el derecho de propiedad se adquiere por herencia y no se ha efectuado la partición de bienes.
3. **Poseedor:** Cuando se ejerce el dominio de la propiedad sin tener Título de Propiedad que lo respalde.
4. **Sociedad Conyugal:** Cuando la propiedad es adquirida dentro del matrimonio bajo el régimen de la sociedad de gananciales.
5. **Cotitularidad:** Cuando el derecho de propiedad está dado en forma conjunta y en porcentaje definido por varios titulares catastrales, debiendo llenar la Ficha Catastral Urbana de Cotitularidad.
6. **Litigio:** Cuando una propiedad posee algún tipo de problema legal entre dos o más personas naturales o jurídicas.
7. **Otros (especificar):** Otras condiciones de titularidad no considerados en los rubros anteriores y que se debe especificar.

CASILLERO 38: FORMA DE ADQUISICIÓN

Se anotará la modalidad de adquisición del predio de acuerdo a los documentos presentados. Se anotará el código que corresponda a la forma de adquisición de la propiedad de acuerdo a la siguiente Tabla:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
01	Compra Venta	09	Prescripción Adquisitiva
02	Anticipo de Legítima	10	Cesión de derechos de acciones
03	Testamento	11	Dación en Pago
04	Donación	12	Declaratoria de Herederos
05	Adjudicación	13	Posesión
06	Fusión	14	Traspaso
07	Expropiación	15	Aporte
08	Permuta	16	Otros

1. **Compra Venta:** Contrato a través de cual, el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.
2. **Anticipo de Legítima:** Conocido también como anticipo de herencia. La legítima constituye la parte de la herencia de la que no puede disponer libremente el testador cuando tiene herederos forzosos.
3. **Testamento:** Declaración en forma solemne de una persona disponiendo de sus bienes y acciones para después de su fallecimiento. Documento donde consta en forma legal la voluntad del testador.
4. **Donación:** Contrato por el cual el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien. La donación de bienes inmuebles debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles, donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad.
5. **Adjudicación:** Una de las formas de adquisición de la propiedad. La adjudicación puede darse a título oneroso o a título gratuito.



- 6. **Fusión:** Es la integración de dos o más entidades u órganos en uno solo, dentro de un proceso de Reorganización, sobre la base del hecho de que las funciones y/o actividades que desarrollan, son iguales o similares y que se llevan a cabo en un mismo ámbito geográfico; o que es necesario potenciar dichas funciones y actividades mediante su integración.
- 7. **Expropiación:** Privación de la propiedad, por causa de utilidad pública o interés preferente, y a cambio de una indemnización previa.
- 8. **Permuta:** Por la permuta de la propiedad predial, el Estado se obliga a transferir un predio o una parte de un predio de su dominio privado de libre disponibilidad, a una entidad pública o a una persona de derecho privado, a cambio de que se le transfiera también la propiedad de otro predio u otros bienes. También puede darse entre particulares.
- 9. **Prescripción Adquisitiva:** La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como titular catastral durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.
- 10. **Cesión de Derechos /Acciones:** Forma de transmisión de las obligaciones. Consiste en un cambio de uno de los sujetos de la relación obligatoria. Traspaso de bienes, derechos, acciones o créditos entre personas vivas.
- 11. **Dación en Pago:** Transmisión al acreedor o a los acreedores, del dominio de una cosa en compensación de una deuda.
- 12. **Declaratoria de Herederos:** Tiene por objeto designar a los herederos legales de aquellas personas que han fallecido sin otorgar testamento, o si éste ha sido declarado nulo, invalidado o caduco. El trámite se puede realizar vía judicial o notarial. Conforme al Nuevo Código Civil, se denomina Sucesión Intestada.
- 13. **Posesión:** Cuando se ejerce el dominio de la propiedad sin tener Título de Propiedad que lo respalde.
- 14. **Otros:** Otras condiciones de adquisición no considerados en los rubros anteriores y que se debe especificar.

M
MINCUL

P
COOPRI

f

ICL

MINAGRI

SBN

SBN

JM

SUNARP

INGENIERO

MEF

IGN

CASILLERO 39: FECHA DE ADQUISICIÓN

Se anotará la fecha en que sucede la transferencia del bien, la cual se consigna en el documento de propiedad.

Ejemplo: Se transfiere: 02-03-2020 para referirse al 2 de marzo de 2020.

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

CASILLERO 40: CLASIFICACIÓN DEL PREDIO

Se anotará el código de acuerdo a la clasificación de las características estructurales y arquitectónicas de la edificación del predio catastral, conforme a la siguiente Tabla:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
01	Casa Habitación
02	Tienda-Depósito-Almacén
03	Predio en Edificio
04	Otros (especificar)
05	Terreno sin construir

Casa habitación. - Edificación compuesta por ambientes destinados al uso de dormitorio, cocina, garaje, recreación familiar, servicios domésticos.

Tienda – Depósito - Almacén. - Edificación con ambientes amplios, con luces grandes y estructuras en pórtico o tijerales.

Edificios. - Edificaciones con ambientes urbanos sobrepuestos, con áreas e instalaciones comunes y estructuras especiales para cimentación.

Otros. - Edificaciones con instalaciones especiales, como hospitales, clínicas, cines, industrias y talleres.

Terreno sin construir. - Cuando no exista ningún tipo de edificación en el terreno.

Para el caso de Otros (especificar) se consignará el código de acuerdo a la siguiente Tabla:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
4.1	Clínica	4.10	Cementerio
4.2	Hospital	4.11	Sub Estación
4.3	Cine, Teatro	4.12	Banco, Financiera
4.4	Industria	4.13	Terminal de Transporte
4.5	Taller	4.14	Mercado
4.6	Iglesia / Templo	4.15	Club Social
4.7	Centro de enseñanza	4.16	Club de esparcimiento
4.8	Servicio de comida	4.17	Playa de estacionamiento
4.9	Parque	4.18	Otros

4.1 Clínica: Establecimiento de salud, generalmente privado.

4.2 Hospital: Establecimiento donde se brinda servicios integrales de salud pública.

4.3 Cine: Local en el que se proyectan películas. Teatro: Lugar destinado a la representación de obras dramáticas o de otros espectáculos de carácter escénico.

4.4 Industria: Edificación dedicada a la transformación del producto que llega a una empresa, sea o no materia prima, según los procedimientos mecánicos u otros que utilice. Áreas asignadas fundamentalmente a la producción de bienes. Este rubro engloba las áreas destinadas a lote industrial, talleres artesanales, talleres de producción, pequeña industria, maquicentros, industria agropecuaria.

4.5 Taller: Edificación en la que se hacen reparaciones, se realizan obras y trabajos manuales.

4.6 Iglesia / Templo: Edificio destinado al culto religioso

4.7 Centro de Enseñanza: Establecimiento u organismo donde se realizan actividades con fines educativos, como colegios, centros educativos iniciales, grandes unidades educativas, universidades, academias, institutos.

4.8 Servicio de Comida: Establecimiento donde se preparan y expenden alimentos, encargándose del reparto o suministro de la comida preparada.

4.9 Parque: Área destinada a recreación pasiva y actuaciones cívicas. Dentro de esta denominación se incluye los espacios conocidos como "plazas" y "plazuelas". Espacio libre de uso público destinado a la recreación pasiva o activa, con predominancia de áreas verdes naturales, de

dimensiones establecidas en los mínimos normativos que pueden tener instalaciones para el esparcimiento o prácticas deportivas o culturales.

4.10 Cementerio: Lugar donde se entierran cadáveres humanos.

4.11 Sub Estación: Construcción donde existen instalaciones de transformación de energía eléctrica

4.12 Banco, Financiera: Establecimiento privada o pública que realiza labores de intermediación financiera, recibiendo dinero de unos agentes económicos (depósitos), para darlo en préstamo a otros agentes económicos (créditos). La ley define las operaciones que puede realizar un banco y prohíbe el uso de esta denominación a otras instituciones o empresas. Los principales tipos de bancos son: bancos comerciales, bancos de fomento y bancos hipotecarios. Según su orientación, un banco puede ser agrícola, hipotecario, industrial, comercial.

4.13 Terminal de Transporte: Establecimiento de embarque de pasajeros o encomiendas de una línea de transporte público.

4.14 Mercado: Locales o centros autorizados por la autoridad competente para realizar toda clase de operaciones comerciales mayoristas y/o minoristas de cualquier clase de bienes y servicios. Lugar, generalmente cerrado, en el que se venden artículos de primera necesidad, generalmente alimenticios. Los mercados están formados por puestos individuales que ofrecen productos de diversa índole con predominancia de los productos frescos: carne, frutas, verduras, pescado. Se instalan en el centro de los barrios o localidades.

4.15 Club Social: Lugar en el que se reúnen los miembros de una asociación con intereses comunes y que se dedican a determinadas actividades sociales.

4.16 Club de Esparcimiento: Lugar destinado a reuniones sociales de diversión o distracción.

4.17 Playa de Estacionamiento: Áreas sin construir habilitadas provisionalmente para el estacionamiento de vehículos.

4.18 Otros

CASILLERO 41: PREDIO CATASTRAL EN

El técnico catastral anotará el código de la ubicación del predio catastral de acuerdo a la siguiente Tabla:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
01	Galería	08	Solar
02	Mercado	09	Corralón
03	Campo Ferial	10	Azotea
04	Centro Comercial	11	Aires
05	Quinta	12	Predio en edificio
06	Callejón	13	Otros (especificar)
07	Predio Independiente		

- En Galería.** Unidades Inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman una edificación de uno o más pisos para uso exclusivamente comercial que cuentan con bienes y servicios comunes.
- Mercado.** Unidad inmobiliaria que cuentan con bienes y servicios comunes y acciones de

- propiedad exclusiva para uso comercial.
3. **Campo Ferial.** Unidades Inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman una edificación de un piso para uso exclusivamente comercial que cuentan con bienes y servicios comunes.
 4. **Centro Comercial:** Lugar, establecimiento u organismo donde se realizan actividades de comercio.
 5. **Quinta.** Unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva que conforman un conjunto continuo de viviendas unifamiliares y/o multifamiliares, construido sobre un terreno urbanizado, que cuenta por lo menos con un pasaje de acceso desde la vía pública en calidad de bien común.
 6. **Callejón.** Unidad inmobiliaria que cuentan con un pasaje de acceso en calidad de bien común.
 7. **Predio Independiente.** Es la unidad de propiedad exclusiva que no cuentan con bienes ni servicios comunes.
 8. **Solar** Unidad inmobiliaria que cuentan con un pasaje de acceso en calidad de bien común.
 9. **Corralón** Unidad inmobiliaria que cuentan con un pasaje de acceso en calidad de bien común.
 10. **Azotea.** Cubierta llana de un edificio sobre la que se puede andar.
 11. **Aires.** Se refiere a aquella proyección que existe sobre el límite físico más elevado de la edificación, vale decir sobre el techo o la azotea si existiera, siempre sobre la superficie en que acabe el inmueble, por tanto no es posible confundirla con la azotea que si es parte física del inmueble y susceptible de ser señalada en la declaratoria de fábrica, mientras que los aires no son ambientes a declarar por cuanto aún no existen sino como proyección, pero si pueden ser independizadas pudiendo tener su propia partida registral como inmueble independizado. En caso los aires se independicen, sí debería ser declarada en la municipalidad.
 12. **Predio en Edificio.** Es la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva para uso residencial, comercial, industrial o mixto, ubicados en una edificación de más de un piso, que cuenta con bienes y servicios comunes.
 13. **Otros (especificar).** Se registran otro tipo de predios que no se hayan podido establecer en la lista anterior.

CASILLERO 42: CÓDIGO DE USO

Se anotará el código de uso correspondiente. Para este efecto consultará el codificador de usos (Anexo 04). Cuando existan varios usos dentro del predio catastral, se colocará el código de uso predominante. De ser necesario, se utilizará la Ficha Catastral Urbana de Actividades Económicas, donde se anotarán todos los giros que tenga el predio catastral.

CASILLERO 43: USO DEL PREDIO CATASTRAL (Descripción)

El técnico catastral anotará la descripción literal del uso que se le da al predio catastral a la fecha, de acuerdo al Codificador de Usos. (Anexo 04)

CASILLERO 44: ZONIFICACIÓN

Se anotará los usos permitidos en cada una de las zonas de acuerdo al plano de zonificación en el que se muestra los diferentes usos asignados al suelo urbano.

CASILLERO 45: ÁREA DE TERRENO AQUIRIDA (m²)

El técnico catastral anotará el área de terreno en metros cuadrados que figura en el documento de propiedad que reconozca la existencia legal del predio catastral (escritura pública, partida registral, certificado de conformidad de obra, declaratoria de fábrica, minuta compra venta).

Se expresa con dos decimales. Cuando se trate de unidades catastrales comprendidas dentro del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común (edificio) se dejará en blanco este casillero. La superficie del terreno que se constituya en bien común, será registrada en la ficha catastral de bienes comunes.

[Handwritten mark]

CASILLERO 46: ÁREA DE TERRENO VERIFICADA (m²)

El técnico catastral consignará el área de terreno producto de las medidas verificadas en campo, con una aproximación de dos decimales.

Cuando se trate de predios catastrales comprendidos dentro del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común (edificio) se dejará en blanco este casillero. La superficie de terreno verificada se consignará en la ficha catastral de bienes comunes.

[Handwritten signature]
MINCVL

CASILLERO 47: LINDEROS DEL LOTE/ MEDIDA EN CAMPO / COLINDANCIAS EN CAMPO

Como referencia se tomará en cuenta que el técnico catastral se ubicará frente al lote.

Frente

El técnico catastral consignará la medida y colindancia del frente de lote. El frente está constituido por el lado de acceso principal del lote.

Ejemplo:

Frente: 8.45 m

Colindancia Frente: Av. Carlos Aguirre

[Handwritten signature]
I.C.L.

Derecha

El técnico catastral consignará la medida y colindancia derecha del lote. Este lado se determina ubicándose frente al lote y mirando la fachada determinamos el lado derecho del lote; luego se determina la longitud del lado del lote y su colindancia respectiva consignándolas en los casilleros correspondientes.

Ejemplo:

Derecho: 20.00 m

Colindancia Derecha: lote catastral 001

[Handwritten signature]
MINAGRI

Izquierda

El técnico catastral consignará la medida y colindancia izquierda del lote. Este lado se determina ubicándose frente al lote y mirando la fachada determinamos el lado izquierdo del lote, luego se determina su longitud del lado del lote y su colindancia respectiva consignándolas en los casilleros correspondientes.

Ejemplo:

Izquierda: 20.00 m

Colindancia Izquierda: lote catastral 003.

Fondo

El técnico catastral consignará la medida y colindancia del fondo del lote tomando el lado opuesto del frente del lote, luego se determina su longitud consignándola en el casillero correspondiente

Ejemplo:

Fondo: 8.45 m

Colindancia Fondo: lote catastral 016; lote catastral 017.

[Handwritten signature]
SUNARP

[Handwritten signature]
INGENIET

[Handwritten signature]
MEF

[Handwritten signature]
IGU

Ver diagrama adjunto

Para lotes de forma irregular se deberá consignar la medida y colindancia de todos los tramos de cada lado separado por punto y coma (;).

[Handwritten signature]
MINCUL

[Handwritten signature]
COROPRI

[Handwritten signature]
MINAGRI

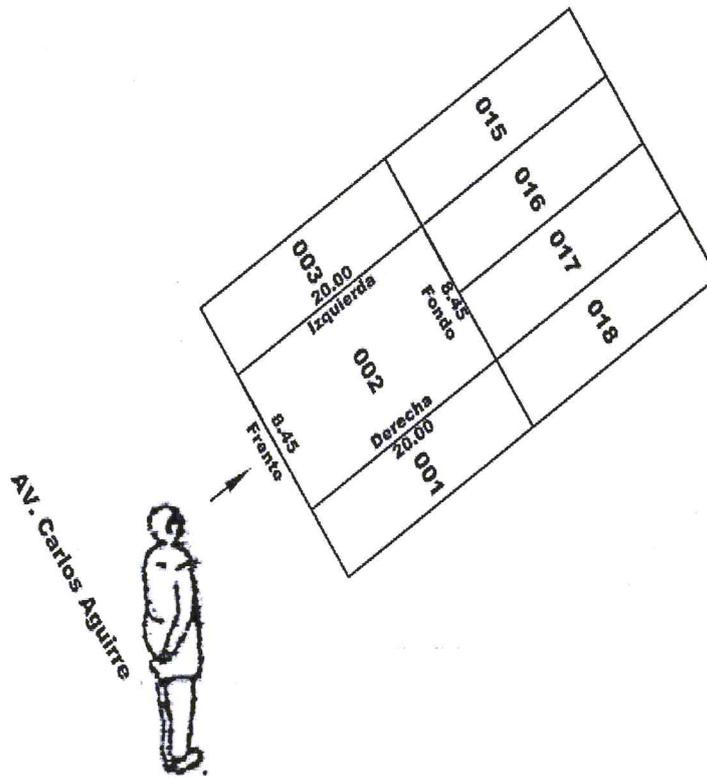
[Handwritten signature]
CON

[Handwritten signature]
SUNARP

[Handwritten signature]
INBENEF

[Handwritten signature]
INBENEF

[Handwritten signature]
IGN



SERVICIOS QUE CUENTA EL PREDIO

CASILLERO 49: LUZ

El técnico catastral debe verificar si el predio cuenta con un servicio propio. En el caso de que dicho servicio sea común a varios predios catastrales, se llenará en la ficha de Bienes Comunes. En ambos se consignará el código que corresponda (1 = sí; 2 = no). En el caso que el servicio sea informal, se consignará el código 1= si y no se consignará número de suministro.

CASILLERO 50: AGUA

El técnico catastral debe verificar si el predio cuenta con un servicio propio de agua potable, proveniente de la red pública de abastecimiento. En el caso de que dicho servicio tenga uso común a varios predios catastrales, se consignará en la ficha de Bienes Comunes. En ambos se consignará el código que corresponda (1 = sí; 2 = no). En el caso que el servicio sea informal, se consignará el código 1= si y no se consignará número de suministro.

CASILLERO 51: TELÉFONO

El técnico catastral debe verificar si el predio cuenta con un servicio propio y se consignará en la Ficha Individual el código que corresponda (1 = sí; 2 = no).

CASILLERO 52: DESAGÜE

El técnico catastral debe verificar si el predio cuenta con una instalación propia domiciliaria de desagüe conectada a la red pública, se consignará en la ficha Individual. En el caso de que dicha instalación tenga uso común a varios predios catastrales, se consignará en la Ficha de Bienes Comunes el código que corresponda (1 = sí; 2 = no).

CASILLERO 53: GAS

El técnico catastral verificara si el predio cuenta con suministro de Gas natural mediante red pública y se consignará en la ficha individual el código que corresponda (1 = sí; 2 = no).



MINCUL

CASILLERO 54: INTERNET

El técnico catastral verificara si el predio cuenta con conexión de servicio de internet directo a la vivienda y se consignará en la ficha individual el código que corresponda (1 = sí; 2 = no).

CASILLERO 55: CONEXIÓN TV POR CABLE O CABLE SATELITAL

El técnico catastral verificara si el predio cuenta instalación directa a la vivienda a una conexión tv por cable o cable satelital y se consignará en la ficha individual el código que corresponda (1 = sí; 2 = no).

COOPRI

CONSTRUCCIONES

Se consignará las construcciones, considerando una fila para cada piso, sótano o mezanine; así como también cuando la edificación tenga diferentes características de construcción y /o antigüedades diferentes.

Se utilizará las Fichas Catastrales Individuales que sean necesarias para completar la información de las construcciones, todas estas Fichas se registrarán con el mismo código catastral.

SCU.

CASILLERO 56: N° PISO, SÓTANO, MEZZANINE

Se anotará el número del piso, sótano o mezzanine en el que se encuentra el predio catastral: Para Piso: se indicará el nivel, desde el primer piso (01 más bajo) hasta el piso setenta (70 más alto).

Para Mezzanine: se indicará el nivel 71 (más bajo) hasta 79 (más alto) Para Sótano: se indicará el nivel 81(más alto) hasta el 89 (más bajo).

MIRABLA

SSN

CASILLERO 57: FECHA DE LA CONSTRUCCIÓN

Se anotará la fecha de culminación de la construcción, según la Declaratoria de Fábrica, Conformidad de Obra, Finalización de obra, documentos registrales, autoavalúo o declaración del titular catastral. Se anotará el mes (con dos dígitos) y el año de la construcción (con cuatro dígitos).

Ejemplo:

Para Junio del 2006 se anotará:

Casillero 57: mes 06 (equivalente al mes de junio) Casillero 57: año 2006

SUNARP

INGENIET

MIEF

CASILLERO 58: MEP/ MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE

El técnico catastral anotará el código que corresponda al material que predomina en las estructuras de la construcción según la siguiente tabla:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
01	Concreto
02	Ladrillo
03	Adobe (Quincha, Madera, otros)

IGM

CASILLERO 59: ECS / ESTADO DE CONSERVACIÓN

El técnico catastral anotará el código que corresponda a las condiciones en la que se encuentra la construcción, en cuanto a su mantenimiento y condiciones generales (estructuras, acabados, instalaciones), según la siguiente tabla:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
01	Muy bueno
02	Bueno
03	Regular
04	Malo

1. **Muy bueno:** Para construcciones terminadas que reciben mantenimiento permanente y no presentan deterioro alguno.
2. **Bueno:** Para construcciones que reciben mantenimiento permanente y sólo presentan deterioro en los acabados por el uso normal.
3. **Regular:** Para construcciones que reciben mantenimiento esporádico, cuya estructura no tiene deterioro o si lo tienen no la compromete y es subsanable, o que los acabados e instalaciones tienen deterioros visibles debido al uso normal.
4. **Malo:** Para construcciones que no reciben mantenimiento y presentan deterioros que comprometen la estructura sin peligro de desplome y que los acabados e instalaciones tienen visibles desperfectos.

CASILLERO 60: ECC/ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

El técnico catastral anotara el numeral que corresponda a la situación de avance o culminación de la construcción por niveles. Anotará el código que corresponda de acuerdo a la siguiente Tabla:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
01	Terminado
02	En Construcción
03	Inconclusa
04	En Ruinas

1. **Terminado.** - Cuando la edificación se encuentre concluida, habitable y/o cuente con la conformidad de obra.
2. **En Construcción.** - Cuando la edificación se encuentre en proceso.
3. **Inconclusa.** - Cuando la edificación se encuentre construida parcialmente y las obras paralizadas.
4. **En Ruinas.** - Cuando la edificación se encuentre en estado de conservación ruinoso. Para las construcciones en la que la estructura presenta un deterioro tal que hace presumir su colapso, se llenará los datos técnicos (características del predio).



CASILLEROS 61,62,63,64,65,66,67: CATEGORÍAS

M. M.
MINCUL

De acuerdo a las características de las construcciones que presenta el predio, el técnico catastral determinará las categorías o conjunto de identificadores de las características de la construcción, referidos a sus estructuras, acabados e instalaciones eléctricas y sanitarias. Se basará en la Tabla de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones dados por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, de acuerdo a la ubicación geográfica del predio se usará la tabla de la costa, sierra o selva que rigen para el año en curso.

J. J.
CORPFI

De acuerdo a los materiales predominantes que se presenten en el predio catastral, se asignará las categorías correspondientes, conforme al Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación.

Cuando un predio catastral tuviera diferentes características en el mismo piso, se aplicará la característica predominante.

J.
I.C.L.

ÁREA CONSTRUIDA (m²)

CASILLERO 68: AREA VERIFICADA

Se anotará el área del piso, sótano o mezanine en metros cuadrados.

El técnico catastral verificará la medida de la edificación en campo, con la cual efectuará el cálculo del área construida correspondiente, y se consignará dicha área en este casillero con aproximación de dos decimales.

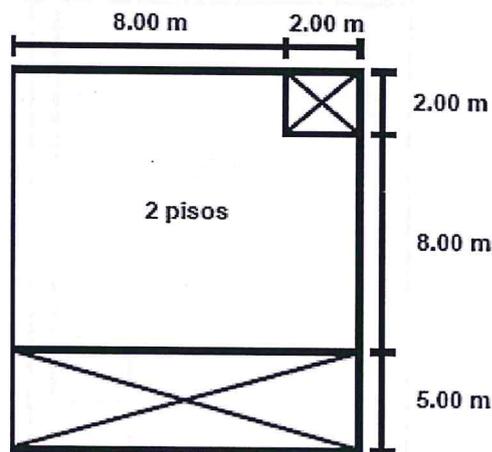
Ejemplo: Cálculo de áreas de terreno y áreas construidas de una casa habitación, de dos pisos no independientes como se muestra en el gráfico:

M. M.
MIMABRI

Total de predios catastrales = 01

Área de terreno = 15.00 x 10.00 = 150.00 m² verificada

S.S.N.
S.S.N.



144(P) 142 (G)

Ca. Miguel Grau (105040)

SUNARE
INGENIERO

M.E.F.
M.E.F.

IGN
IGN

Ejemplo: Cálculo del número de predios catastrales, código de referencia catastral, áreas construidas, áreas construidas comunes, área de terreno común y porcentaje de bien común, de un edificio de 4 pisos independientes y un departamento por piso.

Instructivo para el llenado de Fichas Catastral Urbana Individual



El código de referencia catastral hasta el nivel de lote será obtenida en gabinete, y el resto del código catastral se completará en campo, de acuerdo a como estén independizadas las unidades catastrales en la edificación.

DPTO : 25
PROV : 02
DISTRITO : 01
SECTOR : 15
MZA : 08
LOTE : 10

Los ingresos:

Ca. Miguel Grau 130, es la primera entrada al segundo, tercero y cuarto piso respectivamente.

Ca. Miguel Grau 132, es la segunda entrada al primer piso.

Ca. Miguel Grau 134, es un ingreso secundario al primer piso.

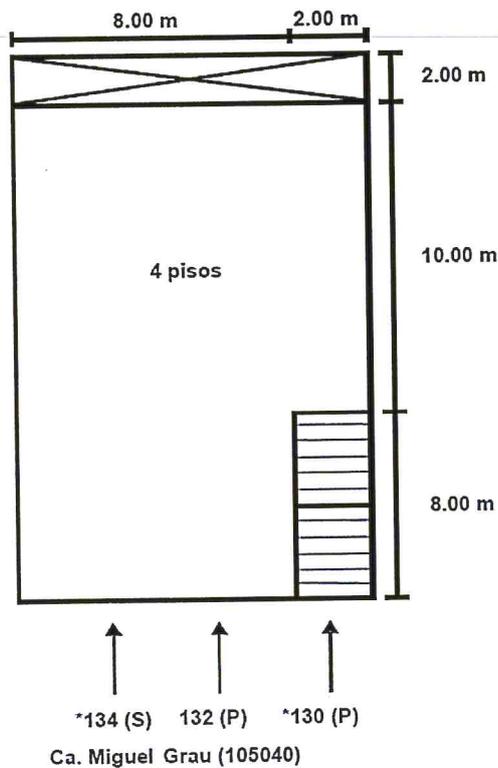
Los números 130, 134 son generados por el titular catastral, y el número 132 es un número registrado dado por la Municipalidad en un certificado de numeración.

Datos obtenidos del ejemplo:

TOTAL DE PREDIOS CATASTRALES: 4

Se requiere mínimo:

Una Ficha de Bien Común y 4 Fichas Catastrales Individuales



CÓDIGO CATASTRAL DE LOS PREDIOS CATASTRALES

CUADRO N° 01

DPTO			PROV			DIST			SECTOR			MZA			LOTE			EDIFICA			ENTRADA			PISO			UNIDAD			DC
2	5	0	2	0	1	1	5	0	0	0	8	0	1	0	0	1	0	0	1	0	1	0	1	0	2	0	0	1	3	
2	5	0	2	0	1	1	5	0	0	0	8	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	3	0	0	0	1	4			
2	5	0	2	0	1	1	5	0	0	0	8	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	4	0	0	0	1	5			
2	5	0	2	0	1	1	5	0	0	0	8	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	2	0	1	0	0	1	3		

Cálculo de Áreas Construidas Verificadas de las Unidades Catastrales:

Primer piso = $10 \times 18 - (8 \times 2) = 180 - 16 = 164.00 \text{ m}^2$

Segundo piso = 164.00 m^2

Tercer piso = 164.00 m^2

Cuarto piso = 164.00 m^2

Cálculo de áreas comunes, datos para la ficha de bien común

Área de terreno verificada = $10 \times 20 = 200.00 \text{ m}^2$

Área construida verificada = $8 \times 2 \times 4 = 64$ (medidas del cajón de la escalera multiplicado por el número de pisos)

Cálculo del porcentaje de bien común

Se calcula en función de sus áreas construidas de la siguiente manera:

- Se suma las áreas construidas de todas las unidades catastrales
 $164 + 164 + 164 + 164 = 656 \text{ M}^2$

- Luego se divide cada área construida entre la suma multiplicada por 100
 $164 / 656 \times 100 = 25.00\%$

CUADRO 02

PREDIO CATASTRAL	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	% DE BIEN COMÚN
1	164.00	25.00
2	164.00	25.00
3	164.00	25.00
4	164.00	25.00
TOTAL	656.00	100.00

CUADRO 03

**CÓDIGO DE REFERENCIA CATASTRAL
PRIMER PREDIO CATASTRAL**

DPTO	PROV	DIST	SECTOR	MZA	LOTE	EDIFICA	ENTRADA	PISO	UNIDAD	DC											
2	5	0	2	0	1	1	5	0	0	8	0	1	0	0	1	0	1	0	0	1	2

SEGUNDO PREDIO CATASTRAL

DPTO	PROV	DIST	SECTOR	MZA	LOTE	EDIFICA	ENTRADA	PISO	UNIDAD	DC												
2	5	0	2	0	1	1	5	0	0	8	0	1	0	2	0	1	0	1	0	0	1	3

TERCER PREDIO CATASTRAL

DPTO	PROV	DIST	SECTOR	MZA	LOTE	EDIFICA	ENTRADA	PISO	UNIDAD	DC												
2	5	0	2	0	1	1	5	0	0	8	0	1	0	3	0	1	0	1	0	0	1	4

Cálculo de áreas de las edificaciones:

EDIFICACIÓN 01

Área de terreno verificada = $5.00 \times 10.00 = 50.00 \text{ m}^2$

Área construida (primer piso) = $5.00 \times 10.00 = 50.00 \text{ m}^2$

EDIFICACIÓN 02

Área de terreno verificada = $15.00 \times 10.00 = 150.00 \text{ m}^2$

Área construida (primer piso) = $15 \times 10 - (2 \times 2) = 150 - 4 = 146.00 \text{ m}^2$

Área construida (segundo piso) = 146.00 M^2 . (igual al primer piso)

EDIFICACIÓN 03

Área de terreno verificada = $5.00 \times 10.00 = 50.00 \text{ m}^2$

Área construida (primer piso) = $5.00 \times 10.00 = 50.00 \text{ m}^2$

- **Cálculo de área de terreno del pasaje común y porcentaje de bien común de cada predio catastral.**

Datos para la Ficha de Bien Común.

ÁREA DE TERRENO DEL PASAJE COMÚN = $5.00 \times 10.00 = 50.00 \text{ M}^2$

%BIEN COMÚN (EDIFICACIÓN 01) = $50 / 250 \times 100 = 20.00 \%$ (es dividir el área de terreno verificada de cada edificación entre la suma de las áreas de terreno verificadas de todas las edificaciones a este resultado multiplicar por 100)

%BIEN COMÚN (EDIFICACIÓN 02) = $150 / 250 \times 100 = 60.00\%$

%BIEN COMÚN (EDIFICACIÓN 03) = $50 / 250 \times 100 = 20.00\%$

CUADRO 04

PREDIO CATASTRAL	ÁREA TERRENO VERIFICADA (m2)	% DE BIEN COMÚN
1	50.00	20.00
2	150.00	60.00
3	50.00	20.00
TOTAL	250.00	100.00

CASILLERO 69: UCA / UNIDAD DE CONSTRUCCIÓN ANTIRREGLAMENTARIA

Se consignará en este casillero la ubicación de la construcción antirreglamentaria que presente el predio catastral, conforme a la siguiente Tabla:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
01	En Retiro Municipal
02	En Jardín De Aislamiento
03	En Vía Publica
04	En Lote Colindante
05	Altura No Reglamentaria
06	En Parque
07	En Bien Común

Se separarán por pisos las construcciones en las filas que sean necesarias para identificar el área antirreglamentaria.
La construcción antirreglamentaria no debe ser considerada en el cálculo del porcentaje del bien común.

Ejemplo:

Si un predio cuyo primer piso tiene 150 m2 de área construida, de los cuales se tiene 50 m2 construidos en el retiro municipal, entonces se consignará en dos filas. En la primera fila la construcción que no presenta construcción antirreglamentaria (100 m2) y en la siguiente fila la construcción antirreglamentaria (50m2). De acuerdo a la Tabla anterior se anotará en esta fila en el casillero 88 el código 01, correspondiente al retiro municipal.

CASILLERO 70: PORCENTAJE (%) DE BIEN COMÚN

Si el predio se encuentra dentro del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común o en el régimen de copropiedad e independización, se anotará el porcentaje (%) de los bienes comunes que posee con aproximación a dos decimales.

Porcentaje de Bien Común – Legal: Este porcentaje se encuentra generalmente consignado en el Reglamento Interno de Copropiedad.

Porcentaje de Bien Común – Físico: En el caso que no exista Reglamento Interno de Copropiedad,

se calculará los porcentajes de bienes comunes de las unidades catastrales en función de las áreas ocupadas.
Este dato se obtendrá de la Ficha Catastral Urbana de Bienes Comunes.

OBRAS COMPLEMENTARIAS / OTRAS INSTALACIONES

Las obras complementarias son partes integrantes del predio por encontrarse adheridas físicamente a él.

CASILLERO 71: CÓDIGO

El técnico catastral anotará el código correspondiente al tipo de obra complementaria que está verificando y para ello utilizará el codificador de obras complementarias. (Ver Anexo 02)

CASILLERO 72: DESCRIPCIÓN

El técnico catastral realizará una descripción literal de la obra complementaria de acuerdo al código asignado según el codificador de obras complementarias.
Ejemplo: Piscina de concreto con enchapes en mayólicas.

Los cuatro Casilleros siguientes se llenarán conforme al procedimiento utilizado en los casilleros 57 al 60, referido a Construcciones.

CASILLERO 73: PRODUCTO TOTAL

El Técnico Catastral anotará el resultado total de la multiplicación de las medidas realizadas para cada obra complementaria. El resultado se anotará hasta con dos decimales. En caso de obras complementarias con dimensiones irregulares, se consignará la medida verificada total.

CASILLERO 74: UNIDAD DE MEDIDA

El Técnico Catastral anotará la unidad de medida utilizada para cada obra complementaria, ya sea en m, m², o m³ de la siguiente manera:

Largo, para medidas lineales (m). Ejemplo: Cerco

Largo y ancho, para el cálculo de áreas (m²). Ejemplo: Cancha deportiva

Largo, ancho y alto, para el cálculo de volúmenes (m³). Ejemplo: Piscina

El Casillero siguiente (UCA), se llenará conforme al procedimiento utilizado en el casillero 69, referido a Construcciones.

DOCUMENTOS

En estos casilleros se consignarán los datos de diferentes documentos presentados por el titular catastral durante el levantamiento de la información catastral.

CASILLERO 75: TIPO DE DOCUMENTO

El Técnico catastral anotará el código correspondiente de acuerdo a la siguiente Tabla:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
01	Conformidad de Obra	08	Minuta de Compra Venta
02	Licencia de Construcción	09	Doc. Privado de Transferencia
03	Declaratoria de Fabrica	10	Constancia de Posesión
04	Última Declaración Jurada Autoavalúo	11	Partida de Defunción
05	Resolución de Exoneración	12	Certificado Catastral
06	Poderes	13	Hoja Informativa Catastral
07	Escritura Publica	14	Partida de Nacimiento

- Conformidad de Obra:** Documento municipal otorgado por arquitecto o ingeniero colegiado que previa constatación y evaluación, certifica la culminación de una construcción. En vías de regularización en aplicación de la Ley 27157, esta conformidad es otorgada mediante un formulario por un técnico (arquitecto o ingeniero colegiado) inscrito en el Indicé de Verificadores de SUNARP.
- Licencia de Construcción:** Es la autorización para desarrollar una construcción en un predio, siendo acordes con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del Municipio o Distrito.
- Declaratoria de Fábrica:** Reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de edificación realizada mediante una declaración del titular catastral, de acuerdo a los requisitos y trámites establecidos en la norma de la materia. Puede realizarse a través de la municipalidad distrital o, cuando se trate de una regularización en aplicación de la Ley 27157, mediante un verificador inscrito en la SUNARP.
- Última Declaración Jurada de Autoavalúo.** - Es la declaración presentada por los propietarios o poseedores de un predio ante el municipio en la que se determina el impuesto predial.
- Resolución de Exoneración.** - Resolución Municipal mediante la cual se otorga la exoneración del pago de una contribución o tasa a una persona natural o jurídica, dentro de los límites que fija la Ley
- Poderes:** Facultad de representación que otorga el interesado o la confiere la ley. Existen dos clases de poderes:
Poder general, sólo comprende los actos de administración.
Poder especial, comprende los actos específicos para los cuales ha sido conferido.
- Escritura Pública:** Una escritura pública es un documento público en el que se realiza ante un notario público un determinado hecho o un derecho autorizado por dicho fedatario público, que firma con el otorgante u otorgantes, mostrando sobre la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en que se realizó.
- Minuta de compraventa:** es un documento escrito que contiene los derechos y obligaciones a los que se someten dos partes, uno llamado vendedor y otro llamado comprador, respecto de la transferencia de propiedad de un bien ya sea mueble o inmueble y siempre a cambio de un pago en dinero u otro que lo represente
- Documento Privado de Transferencia.** - Documento público o privado que contiene la manifestación de voluntad o acuerdo de las partes de transferir una propiedad. Puede ser a título gratuito (donación, anticipo de legítima) o a título oneroso (compraventa, permuta)
- Constancia de posesión:** Documento público otorgado por autoridad competente, mediante el cual se reconoce y certifica el ejercicio de la posesión de una persona respecto de un predio.
- Partida de Defunción.** - Documento a través del cual se acredita el hecho de la muerte de una persona; para cuya obtención habrá de acudir al Registro Civil del lugar donde el fallecimiento fue inscrito.
- Certificado Catastral.** - Es el Documento con valor jurídico y efectos legales que emite la entidad catastral competente a favor de cualquier persona que lo solicite. La expedición del

Certificado Catastral está sujeta al pago de los derechos correspondientes, según tasa que se establece en el reglamento de la Ley N°28294, con excepción de las que corresponda fijar a los Gobiernos Locales.

13. **Hoja Informativa Catastral.** - Documento que no tiene valor jurídico y contiene la información señalada en el artículo 40 del Decreto Supremo N°005-2006-JUS.
14. **Partida de Nacimiento.** -Documento a través del cual se acredita el nacimiento/ existencia de una persona.

CASILLERO 76: NÚMERO DE DOCUMENTO

Se anotará el número de acuerdo al tipo de documento presentado por el titular catastral. En todos los casos se anotará preferentemente el número de la documentación más reciente.

CASILLERO 77: FECHA

Se anotará la fecha de emisión del documento presentado por el titular catastral en el formato siguiente: (dd/mm/aa).

CASILLERO 78: ÁREA AUTORIZADA

El técnico catastral deberá verificar en la documentación presentada por el titular catastral, el área autorizada por cada piso, debiendo anotar dicha área en el casillero correspondiente. De no estar especificado por piso, se anotará el área total del predio catastral.

INSCRIPCIÓN DEL PREDIO CATASTRAL EN EL REGISTRO DE PREDIOS

El técnico catastral consignará en los siguientes casilleros los datos inscritos del predio catastral.

CASILLERO 79: TIPO DE PARTIDA REGISTRAL

El técnico catastral anotará el tipo de partida registral, de acuerdo a la siguiente Tabla:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
01	Tomo
02	Ficha
03	Partida Electrónica
04	Código de Predio

CASILLERO 80: NÚMERO

El técnico catastral anotará el número de la partida registral.

CASILLERO 81: FOJAS

Cuando el predio catastral esté inscrito en tomo, el técnico catastral anotará el número del folio o foja en que se encuentra el asiento de inscripción.

CASILLERO 82: ASIENTO

El técnico catastral anotará el número de asiento en que se encuentra inscrito el predio catastral.

CASILLERO 83: FECHA DE INSCRIPCIÓN DEL PREDIO

El técnico catastral anotará la fecha de la inscripción del predio, indicando dd/mm/aa.

CASILLERO 84: DECLARATORIA DE FÁBRICA

El técnico catastral colocará el código según corresponda a la siguiente Tabla:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
01	Fábrica Inscrita
02	Fábrica no Inscrita

CASILLERO 85: ASIENTO DE INSCRIPCIÓN DE FÁBRICA

En caso que la fábrica esté inscrita, el técnico catastral anotará el número del asiento en que se encuentra inscrita.

CASILLERO 86: FECHA DE INSCRIPCIÓN DE FÁBRICA

El técnico catastral anotará la fecha de inscripción de la declaratoria de fábrica en la que señalará el dd/mm/aa.

EVALUACIÓN DEL PREDIO CATASTRAL

CASILLERO 87: ÁREA DE TERRENO INVADIDA (m²)

El técnico catastral anotará en el(los) recuadro(s) respectivo(s) el(las) área(s) de terreno invadido:

- En lote colindante
- En jardín de aislamiento
- En área pública
- En área intangible

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

CASILLERO 88: CONDICIÓN DE DECLARANTE

El técnico catastral anotará la condición del declarante que permitió la verificación catastral de Acuerdo a la siguiente Tabla:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
01	Titular Catastral
02	Representante Legal
03	Arrendatario
04	Familiar
05	Vecino
06	Otros

CASILLERO 89: IDENTIFICACIÓN DE LOS LITIGANTES

El técnico catastral anotará la siguiente información cuando el predio se encuentre en Proceso Judicial (Litigio):

- Tipo de Documento (TD)
- Número de Documento
- Apellidos y Nombres de los Litigantes
- Código del Contribuyente

CASILLERO 90: ESTADO DE LLENADO DE LA FICHA

El técnico catastral anotará el código correspondiente al estado del registro de información en la Ficha de acuerdo a la siguiente clasificación y únicamente cuando se realice el levantamiento catastral:

- 1 = Ficha Completa:** Cuando el técnico catastral ha completado en campo toda la información en la ficha catastral.
- 2 = Ficha Incompleta:** Cuando el técnico catastral ha consignado en campo parte de la información en la ficha catastral.
- 3 = Completada en Oficina:** Cuando el técnico catastral completa en la oficina la información en la ficha catastral, a través de documentos presentados por el titular catastral que no fueron mostrados al momento de la verificación en campo.
- 4 = Completada en control externo:** Cuando el técnico catastral registra la información en la ficha catastral sin la participación del titular catastral, realizando una verificación externa al predio catastral y de ser posible, utilizando la información existente en la Municipalidad, u otras instituciones.

CASILLERO 91: N° DE HABITANTES

El técnico catastral anotará el número de habitantes que conforman el predio.

CASILLERO 92: N° DE FAMILIAS

El técnico catastral anotará el número de familias que conforman el predio

CASILLERO 93: MANTENIMIENTO

El técnico catastral anotará el código correspondiente, cuando se efectúe el proceso permanente de conservación catastral, para los casos siguientes:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
01	Por ser predio catastral nuevo
02	Por variación en la construcción
03	Por cambio de titular catastral
04	Por cambio de uso

OBSERVACIONES

En este casillero el técnico catastral anotará la información complementaria a la Ficha Catastral

CASILLERO 94: FIRMA DEL DECLARANTE

En este casillero se deberá colocar:

- DNI
- Nombres completos
- Apellido Paterno y Materno
- Fecha

CASILLERO 95: FIRMA DEL SUPERVISOR

En este casillero se deberá colocar:

- DNI
- Nombres completos
- Apellido Paterno y Materno
- Fecha

CASILLERO 96: FIRMA DEL TÉCNICO CATASTRAL

En este casillero se deberá colocar:

- DNI
- Nombres completos
- Apellido Paterno y Materno
- Fecha

CASILLERO 97: VISTO BUENO DEL VERIFICADOR CATASTRAL

En este casillero se deberá colocar:

- DNI
- N° de Registro del Verificador
- Nombres completos
- Apellido Paterno y Materno
- Fecha