

Colección "Mi Propiedad y Yo"

Volumen 5:

La desmembración de un terreno

Colección "Mi Propiedad y Yo"

La desmembración de un terreno

© Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja
Los Naranjos 351 – San Isidro
Lima 27, Perú

© Pontificia Universidad Católica del Perú
Av. Universitaria cuadra 18, San Miguel
Lima, Perú.

Convenio de la Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja con la Dirección Académica de Responsabilidad Social de la Pontificia Universidad Católica del Perú

Autores del contenido del texto, la estructura y el diseño del manual: Equipo del Proyecto Capacitación Legal Gratuita sobre Saneamiento Legal en Pisco - Ica.

Coordinador General: Antonio Peña Jumpa.
Secretario Ejecutivo: Rubén Quispe Cueva
Asesora Legal: Mónica Hidalgo Cornejo.
Asesora Legal: Elsa Yalán Ordiales .
Asesora Legal: Mercedes Encalada Ventura.

Dibujos y Diagramación: Luis Marroquín Mercado - Jesús Cossio

Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú N° 2009-06308
ISBN de obra completa: 978-612-45504-0-9
ISBN Volumen 5: 978-612-45504-5-4

Primera edición, marzo de 2009

Agradecemos al personal de la Notaría de Raúl Camacho Camacho, al personal de la Zona Registral N° XI de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) – Sede Pisco, al personal del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y al personal de la Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja por su información y comentarios en la edición del presente volumen.

Tiraje: 1000 ejemplares, mayo 2009.

Impreso por Editora ABC Perú S.A.C.
Jr. General Varela 1670–1676, Lima 05, Perú.

Índice

Introducción Pág. 05

I. ¿Qué es la desmembración o independización de un terreno? Pág.07

¿Cuándo es necesario desmembrar o independizar un terreno?

¿Qué es una unidad catastral?

¿Ante qué autoridad se inicia el procedimiento de desmembración o independización de un terreno?

II. El procedimiento de desmembración o independización de un terreno Pág. 11

¿Qué requisitos debo presentar a COFOPRI para iniciar el procedimiento de desmembración o independización?

a) Cuando el terreno cuenta con unidad catastral y además está inscrito en los Registros Públicos

b) Cuando el terreno cuenta con unidad catastral pero no se encuentra inscrito en los Registros Públicos

¿Cómo continúa el procedimiento de desmembración o independización del terreno luego de presentados los documentos a COFOPRI?

III. ¿Cuáles son los beneficios de hacer una desmembración o independización? Pág. 16

Introducción

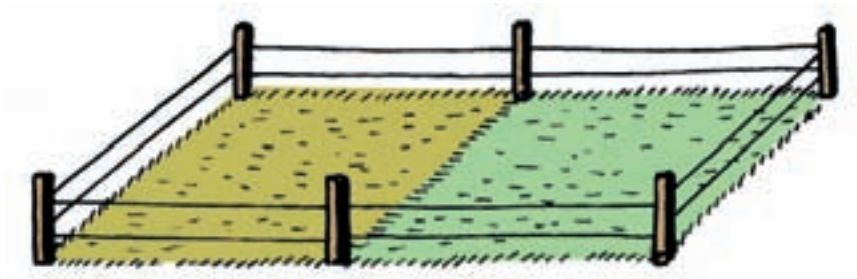
El presente manual titulado “La desmembración o independización de un terreno” es parte de la colección “Mi propiedad y yo”. En esta ocasión trataremos de la formalización de la propiedad a través de la desmembración o independización de tu terreno.

El manual se divide en tres partes. En la primera parte se desarrollará qué es la desmembración o independización de un terreno. En la segunda parte se estudiará el procedimiento o los pasos a seguir para la desmembración del terreno. En la tercera parte se destacarán las ventajas de tener un terreno desmembrado.

Con este manual buscamos que tú, amigo agricultor, puedas seguir todos los pasos necesarios para lograr la desmembración de tu terreno.

I. ¿Qué es la desmembración o independización de un terreno?

Es el procedimiento mediante el cual se divide un terreno en una o más partes. Cada terreno registrado en el Ministerio de Agricultura cuenta con una unidad catastral. Cuando este terreno se divide, cada una de las partes contará con una unidad catastral propia.



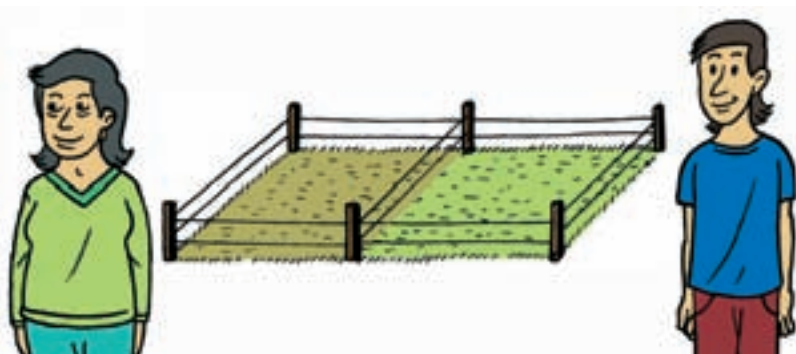
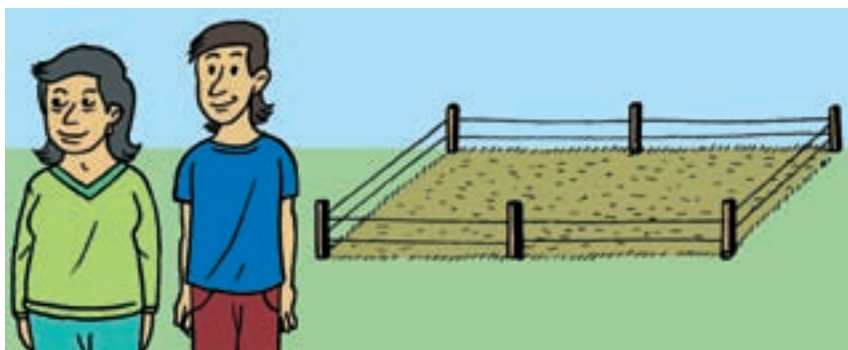
¿Qué es una unidad catastral?

Una unidad catastral es un código o registro que el Ministerio de Agricultura da a un determinado terreno. Este registro o código deberá figurar en los planos con los que trabaja este Ministerio.

Cuando se consigue la unidad catastral de la parte desmembrada o independizada de un terreno, esta parte del terreno se podrá inscribir en una partida independiente en los Registros Públicos.

Ejemplo:

María es la madre de Jorge. Jorge se va casar y por ese motivo, María desea darle parte del terreno de su propiedad. De este modo, María deberá dividir o desmembrar su terreno en dos partes. Cuando las partes de los terrenos de María y Jorge sean independientes, cada una de ellas contará con una unidad catastral propia.



**“Unidad Catastral
N° 1234”**

**“Unidad Catastral
N° 9876”**

¿Cuándo es necesario desmembrar o independizar un terreno?

Cuando:

- Una persona desea vender o comprar una sola parte de un terreno.
- Una persona recibe como herencia solo una parte de un terreno.
- Una persona recibe como adelanto de herencia¹ una parte de un terreno.
- Una persona da en donación parte de su terreno.



¹Para conocer mayor detalle sobre adelanto de herencia, le recomendamos ver el volumen 4 de la colección "Mi propiedad y yo".

¿Ante qué autoridad se inicia el procedimiento de desmembración o independización de un terreno?

Ante el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI. Este organismo pertenece al Sector Vivienda y es el encargado de formalizar la propiedad de los predios rurales y urbanos a nivel nacional. Además de esta tarea, realiza el procedimiento de DESMEMBRACIÓN o INDEPENDIZACIÓN de un terreno.



II. El procedimiento de desmembración o independización de un terreno

Es el procedimiento administrativo que se tramita ante COFOPRI y permite dividir un terreno en diferentes partes.



¿Qué requisitos debo presentar a COFOPRI para iniciar el procedimiento de desmembración o independización?

a) Si el terreno a desmembrar cuenta con unidad catastral y además está inscrito en los Registros Públicos, se deben presentar los siguientes documentos:

1. Copia del documento de identidad – D.N.I. de quien solicita el trámite del procedimiento de desmembración del terreno.

2. Copia literal actual de la partida registral del terreno que se quiere desmembrar (Solicitarlo en Registros Públicos).

3. Plano perimétrico y memorias descriptivas del título archivado del predio que se desea desmembrar (Solicitarlo en Registros Públicos).

El plano perimétrico es el plano donde se indican los límites del terreno.

La memoria descriptiva es la descripción de la información que se encuentra en el plano.

4. Tres (03) planos perimétricos en coordenadas UTM (medida que deben utilizar los ingenieros en la elaboración de sus planos), con sus respectivos cuadros de datos técnicos a escala y memorias descriptivas de la futura división del terreno firmado por el ingeniero agrónomo habilitado.

5. Copia autenticada de la boleta de habilidad profesional emitida por el CIP (Colegio de Ingenieros del Perú) a favor del ingeniero que firma los planos.

¡RECUERDA!

Se debe señalar que el ingeniero agrónomo deberá trabajar sobre la base de la unidad catastral de los planos que maneja COFOPRI o los Registros Públicos.

b) Si el terreno a desmembrar o independizar cuenta con unidad catastral pero NO se encuentra inscrito en los Registros Públicos, se deben presentar los siguientes documentos:

1. Copia del documento de identidad – D.N.I. de quien solicita el procedimiento de desmembración del terreno.
2. Documentos que acrediten la condición de propietario o poseionario del terreno, tales como:
 - Copias de los recibos de pago del autoavalúo de los últimos tres años.
 - Copias de los recibos de pago del riego de agua de los últimos tres años.
 - Recibos de la junta de usuarios.
 - Cualquier documento que acredite un uso económico del terreno.
 - Constancia de posesión emitida por el Gobernador del distrito.
 - Documento que acredite su condición de propietario del terreno; es decir documento privado o Escritura Pública donde consten las Hijuelas, la compra – venta, la herencia, etc.

3. Tres (03) planos perimétricos en coordenadas UTM (medida que deben utilizar los ingenieros en la elaboración de sus planos) con sus respectivos cuadros de datos técnicos a escala, y memorias descriptivas del terreno a desmembrar o independizar firmado por el ingeniero agrónomo habilitado.
4. Copia autenticada de la boleta de habilidad profesional emitida por el CIP (Colegio de Ingenieros del Perú) a favor del ingeniero que suscribe los planos.

c) Si el terreno a desmembrar o independizar **no cuenta con unidad catastral** ni se encuentra inscrito en Registros Públicos.

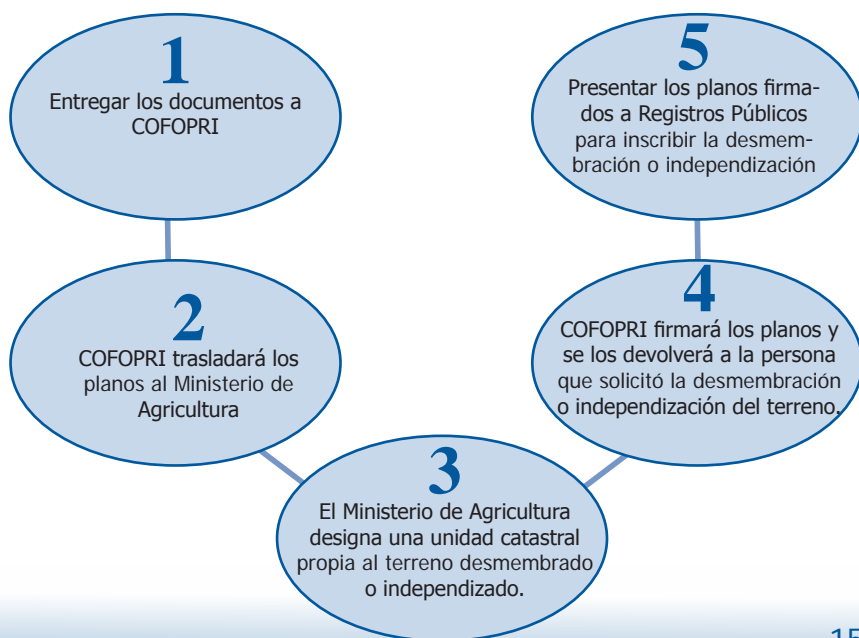
Toda tramitación se realiza ante el municipio distrital. Sus funcionarios son los encargados de realizar los planos catastrales de la localidad (Decreto legislativo N° 667).

Una vez conseguida la unidad catastral del predio, se deberá seguir los pasos indicados en el punto "b".

¿Cómo continúa el procedimiento de desmembración o independización del terreno luego de presentados los documentos a COFOPRI?

Una vez entregados todos los documentos a COFOPRI, esta institución entregará los planos al Ministerio de Agricultura. El Ministerio de Agricultura entonces, designará una unidad catastral propia a la parte del terreno desmembrado o independizado y devolverá los planos a COFOPRI.

Posteriormente, COFOPRI firmará estos mismos planos y se los devolverá a la persona que solicitó la desmembración del terreno. Finalmente, la persona que solicitó la desmembración del terreno deberá presentar los planos firmados a los Registros Públicos para inscribir la desmembración o independización.



III. ¿Cuáles son los beneficios de hacer una desmembración o independización?

A continuación señalaremos las ventajas de contar con una propiedad formalmente desmembrada o independizada. Conociendo los límites de su propiedad, usted podrá:

a) Ser reconocido como propietario. Así, podrá exigir a otros que respeten el área de su propiedad. De este modo, en caso que alguien no respete los linderos de su propiedad, podrá ir a reclamar al Juez.

***Ejemplo:** Juan se encontraba trabajando en su terreno independizado cuando Diego le dijo que el terreno sobre el que estaba Juan era de propiedad del Fundo Casa Blanca. Juan muy hábilmente le mostró el documento donde constaba que el terreno de su propiedad estaba independizado de ese Fundo desde el año 1996 a nombre de Juan Córdova Canchari y que por tanto ya no pertenecía al fundo Casa Blanca.*



b) Su familia heredará su propiedad sin problemas.

Como desmembró su terreno, cada uno de sus herederos podrá conservar sin problemas la parte del terreno que les corresponde.

Ejemplo:

A la muerte de Juan, María su viuda, decidió independizar la parte que le correspondía a ella y a sus hijos.



c) Podrá acceder a préstamos. Como puede demostrar cuáles son los linderos de su terreno, puede utilizar al terreno como garantía para solicitar préstamos a las entidades financieras.

Ejemplo:

María desea comprar un tractor para trabajar su chacra. Para ello, pidió un préstamo a la Cooperativa, ofreciendo como garantía su terreno que está independizado. La Cooperativa acepta dar el préstamo (que es un monto muy alto) porque puede garantizarlo con la hipoteca del terreno independizado².



d) Podrá invertir con seguridad. Una vez establecidos los límites de su propiedad, podrá defender todo lo que se encuentre en su terreno y todo lo que éste produzca.

**Ejemplo:**

Pedro al sentirse seguro de la propiedad que tiene sobre su terreno, ha decidido invertir en aquél comprando mejores semillas para poder vender un producto de mayor calidad.

² Para conocer mayor detalle sobre la hipoteca, le recomendamos ver lo referido al Crédito Hipotecario en el volumen 3 de la colección "Mi propiedad y yo".

Vocabulario

1. **Formalizar la propiedad**

Proteger la propiedad mediante el cumplimiento de los requisitos legales. Por ejemplo: Inscribir la propiedad en registros públicos.

2. **Copia literal**

Es la copia total o parcial del texto de la Partida o Ficha Registral original que contiene los sellos de seguridad de los Registros Públicos. Este documento puede ser pedido por cualquier persona.

3. **Partida registral**

Documento de los Registros Públicos en el que consta la propiedad de un bien.

4. **Escala**

Es la medida que se utiliza para representar un terreno en un plano, ampliándolo o reduciéndolo conforme a su dimensión original.

5. **Boleta de habilidad profesional**

Documento expresamente emitido por alguna entidad o institución calificada para probar que un profesional se encuentra apto para trabajar en su profesión.

6. **Autoavalúo**

Documento en el que consta el valor de un inmueble determinado por el propietario o la Municipalidad correspondiente.

7. Registros Públicos

Institución del Estado en la que las personas inscriben su propiedad, contratos, herencias, etc., con la finalidad de que dichas acciones puedan ser conocidas por todos.

8. Garantía

Cosa o bien que se da para asegurar el cumplimiento de una obligación o un pago.

Notas

Notas

Notas

