

# CURSO DE ESPECIALIZACIÓN DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL EN PREDIOS 2022

*...con el nuevo tratamiento de inscripción de predios*



Febrero y Marzo de 2022

EXPOSITOR: Ing. Guillermo Alfredo  
Quequezana Quintana



COLEGIO DE  
ARQUITECTOS  
DEL PERÚ  
REGIONAL CUSCO  
2020-2023



CEPARQ  
CENTRO DE ESPECIALIZACIÓN PROFESIONAL DEL ARQUITECTO

CERTIFICACIÓN TOTAL  
**48 HORAS ACADÉMICAS**  
16 HORAS POR MÓDULO



## Ing. Guillermo Alfredo Quequezana Quintana

Ing. Civil con amplia experiencia en el ramo de Peritajes, Tasaciones y Saneamiento Físico legal.

Responsable del Saneamiento físico – legal del Campus Universitario de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Past Director del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú. Ex Perito de SUNAT. Perito Judicial de Corte Superior de Lima. Perito del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú. Perito Técnicos de la Municipalidad Metropolitana de Lima. Perito principal de VIDAME SAC Empresa de Arquitectura e Ingeniería. Perito del Centro de Peritaje del Consejo Departamental de Lima del CIP. Perito Panamericano adscrito a la Unión Panamericana de Valuadores con sede en México.

Expositor con amplia experiencia en diferentes Instituciones a nivel nacional.

PUBLICACIONES: “Saneamiento Físico – Legal de Predios Públicos y Privados” Ediciones 2008, 2011, 2016, 2018, 2021 –ICG. “Peritaciones y Tasaciones de predios urbanos” Edición 2010, 2013–ICG.



# Módulos

## 1 SANEAMIENTO FÍSICO-LEGAL DE PREDIOS URBANOS. (ACTUALIZADO – 16 horas académicas)

Inscripción Registral, Regularización de Predios Urbanos, Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno, Leyes 27157, 30830.



### FECHAS:

Febrero

- **Viernes 4** : De 6 pm a 10 pm
- **Sábado 5** : De 9 am a 1 pm y de 4 pm a 8 pm

## 2 TALLER DE SANEAMIENTO FISICO-LEGAL (16 horas académicas)

Metodologías para Formulación de Expedientes Técnico – Registral con fines de evitar observaciones registrales. (DECLARATORIA DE FABRICA – INDEPENDIZACION –REGLAMENTO INTERNO)



### FECHAS:

Febrero

- **Viernes 18** : De 6 pm a 10 pm
- **Sábado 19**: De 9 am a 1 pm y de 4 pm a 8 pm



COLEGIO DE  
ARQUITECTOS  
DEL PERÚ  
REGIONAL CUSCO  
2020-2023



CEPARQ  
CENTRO DE ESPECIALIZACIÓN PROFESIONAL DEL ARQUITECTO

**3**

## **NUEVOS SISTEMAS DE REGULARIZACION DE INSCRIPCION DE PREDIOS – SANEAMIENTO PREDIAL DE INMUEBLES N° 2.**

**(16 horas académicas)**

Metodologías para Formulación de Expedientes Técnico – Registral con fines de evitar observaciones registrales. (DECLARATORIA DE FABRICA – INDEPENDIZACION –REGLAMENTO INTERNO)



### **FECHAS:**

**Marzo**

- **Viernes 4** : De 6 pm a 10 pm
- **Sábado 5:** De 9 am a 1 pm y de 4 pm a 8 pm



COLEGIO DE  
ARQUITECTOS  
DEL PERÚ  
REGIONAL CUSCO  
2020-2023



**CEPARQ**  
CENTRO DE ESPECIALIZACIÓN PROFESIONAL DEL ARQUITECTO

# Inversión

Bachilleres si llevan el curso completo de especialización

S/600

## Arquitectos habilitados

---

Por módulo si quiere llevar sólo uno

S/270

Si lleva el curso completo de especialización

S/650

### FORMA DE PAGO:

Caja Municipal Cusco, depósito en cuenta en soles 106012321009124942

Caja Municipal Cusco, CCI 806-001-321009124942-47



COLEGIO DE  
ARQUITECTOS  
DEL PERÚ  
REGIONAL CUSCO  
2020-2023



CEPARQ  
CENTRO DE ESPECIALIZACIÓN PROFESIONAL DEL ARQUITECTO

# 1. SANEAMIENTO FÍSICO-LEGAL DE PREDIOS URBANOS. (ACTUALIZADO)

Inscripción Registral, Regularización de Predios Urbanos,  
Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno, Leyes 27157, 30830

## TEMARIO

### **Propiedad**

- Definiciones
- Propiedad Predial
- Limitaciones de la Propiedad por Razones de Vecindad
- Documentos Básicos de Propiedad
- Tipos de Propiedad
- Clases de Propiedad

### **Declaratoria de Edificación**

- Definiciones
- Requisitos Registrales
- Tipos
- Pre Declaratoria de Fábrica
- Cargas Registrales
- Sistemas de Inscripción
- Procedimiento Secuencial
- Análisis de Documentos Fehacientes, Real y Legal

### **Declaratoria de Fábrica mediante Escritura Pública, FUO o FUE**

- Minuta
- Área Construida
- Área Techada
- Aleros
- Áreas Superpuestas
-

### **Independización**

- Definiciones Técnicas
- Desafectación
- Pre Independización y Pre Reglamento Interno
- Memoria Descriptiva
- Aspectos Técnicos referentes a la Independización
- Diseño
- Cálculo de Áreas

### **Reglamento Interno**

- Descripción de las secciones
- Descripción de las áreas y bienes comunes
- Constancias de las áreas (Ocupación, Techada y Libre)
- Uso de las secciones
- Porcentaje de derechos sobre los bienes comunes (criterios)
- Porcentaje de derechos sobre los gastos

### **Ley 27157 Y 30830**

- Tipología de las edificaciones
- Acogimiento a la Ley 27157 y 30830
- Prescripción adquisitiva de dominio (Procedimientos no contencioso notarial)
- Primera de dominio
- Informe de Verificación
- Declaraciones juradas
- Venta de bienes comunes
- Reglamento interno (adecuaciones)

## 2. TALLER DE SANEAMIENTO FISICO-LEGAL

### METODOLOGIAS PARA FORMULACION DE EXPEDIENTES TECNICO – REGISTRAL CON FINES DE EVITAR OBSERVACIONES REGISTRALES (DECLARATORIA DE FABRICA – INDEPENDIZACION –REGLAMENTO INTERNO)

## TEMARIO

### DECLARATORIA DE EDIFICACION

- Definiciones
- Requisitos registrales
- Tipos de fábrica
- Declaratoria de Edificación (Fábrica) mediante Escritura Pública
- **Taller de Declaratoria de Fábrica**

### INDEPENDIZACION

- Conceptos y definiciones
- Compatibilidad con la declaratoria de edificación
- Determinación de las secciones por independizar
- Determinación de los bienes comunes
- Diseño
  - Concepción de diseño
  - Plano esquemático
  - Plano con fondo de arquitectura
  - Análisis estructural
  - Análisis arquitectónico
- Cálculo de las áreas
  - Área de ocupación
  - Área techada
  - Área libre
- Porcentaje de participación sobre los bienes comunes

### REGLAMENTO INTERNO

- Definición
- Contenido técnico
- Contenido legal
- Taller de preparación de expediente técnico registral

### **3. NUEVOS SISTEMAS DE REGULARIZACION DE INSCRIPCION DE PREDIOS - SANEAMIENTO PREDIAL DE INMUEBLES N° 2 –**

**LEVANTAMIENTO DE CARGAS REGISTRALES, TRATAMIENTO DE LOS AIRES EN EDIFICACIONES, RECTIFICACIONES DE AREAS Y LINDEROS  
SUB DIVISION Y ACUMULACION DE TERRENOS; DIVISION Y PARTICION,  
DESAFECTACION, SERVIDUMBRE, LEY 2157 – 30830 (Resumen)**

#### **TEMARIO**

##### **A.- IMPORTANCIA:**

1. Por ser un tema no enseñado en las universidades
2. Por no existir bibliografía
3. Por ser una opción de trabajo para ingenieros y arquitectos
4. Permite el trabajo en equipo
5. Determina las funciones entre el ingeniero o arquitecto y el abogado
6. Existen soluciones técnicas para los diferentes tipos de problemas
7. Existen soluciones legales para los diferentes casos.

##### **B.- LEVANTAMIENTO DE CARGAS REGISTRALES**

- Análisis de la RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 492-2007- SUNARP-TR-L9
- Examen del Tribunal Registral
- Condiciones de la Ley
- Calificación de las cargas en base a su antigüedad
- Cargas subsanables
- Cargas No subsanables
- Intervención municipal en el levantamiento de cargas
- Obligaciones del registrador en función al verificador
- Procedimiento Técnico

##### **C.- RECTIFICACIÓN DE AREAS Y LINDEROS LEY 27333**

- Aplicación de la Ley 27333
- Acuerdo de colindantes
- Proceso no contencioso notarial
- Proceso Judicial
- Error de Cálculo
- Rectificación de acuerdo al número de colindantes
- Otros

#### **D.- ACUMULACIÓN Y SUB DIVISIÓN DE TIERRAS**

- Acumulación de Predios Urbanos
- Códigos Catastrales
- Requisitos
- Independización por Sub División de Predios
- Sub División de acuerdo a la Ley 37333

#### **E.- DIVISION Y PARTICIÓN**

- Metodologías de División y Partición
- Casos de Herencias (Copropiedad)
- Etapa de saneamiento
- División
- Partición
- Procedimiento de la División y Partición

#### **H.- TRATAMIENTO DE LOS AIRES**

- Reserva de aires
- Reserva de accesos
- Independización de aires como sección

#### **I.- LEY 27157 Y LEY 30830 (Resumen)**

- Prescripción adquisitiva de dominio

#### **J.- DESAFECTACIÓN**

#### **K.- SERVIDUMBRES**