

Resolución N°01-2010-SNCP/CNC que aprueba la Guía del Código Único Catastral - CUC como norma complementaria a la Directiva N°001-2006-SNCP/CNC

I. FINALIDAD

Establecer los procedimientos técnicos de asignación, administración y uso del Código Único Catastral - CUC, en la gestión del catastro predial por parte de las Entidades Generadoras de Catastro, los Verificadores Catastrales y los Registradores Públicos del Registro de Predios de acuerdo a la normatividad vigente.

II. BASE LEGAL

- a. Ley N°28294, que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios - SNCP.
- b. D.S. N°005-2006-JUS, Reglamento de la Ley N°28294.
- c. Directiva N°001-2006-SNCP/CNC que aprueba los Rangos de los ocho primeros dígitos del Código Único Catastral – CUC.
- d. Directiva N°001-2007-SUNARP/SN, que establece los mecanismos que viabilizan la anotación preventiva, liquidación, trámite de oposición y formulación de medios impugnatorios en el procedimiento de saneamiento catastral registral.

III. ALCANCE

La presente Resolución que aprueba la Guía del Código Único Catastral – CUC, es de alcance nacional y de uso obligatorio por parte de las Entidades Generadores de Catastro, los Verificadores Catastrales y los Registradores Públicos del Registro de Predios de acuerdo a sus competencias.

IV. DEFINICIONES

a. Predio.

Es la superficie delimitada por una línea poligonal continua y cerrada, y se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial, excluyéndose del suelo y subsuelo a los recursos naturales, los yacimientos, restos arqueológicos y otros bienes regidos por leyes especiales.

b. Cartografía Catastral.

Es la representación de un conjunto de predios a escala 1:10000, 1:5000, 1:1000 o escalas intermedias o mayores de acuerdo a las series cartográficas que muestra la información topográfica, planimetría y altimétrica de los predios.

c. Catastro de Predios.

Es el inventario físico de todos los predios que conforman el territorio nacional, incluyendo sus características físicas, económicas, uso, infraestructura, equipamiento y derechos inscritos o no en el Registro de Predios.

d. Código Único Catastral – CUC.

Es el código único de identificación predial, compuesto por doce (12) dígitos alfanuméricos que vincula la información catastral con el Registro de Predios. En la presente Directiva se hará referencia al Código Único Catastral con las siglas CUC.

e. Derecho de Superficie.

Es la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada, sobre o bajo la superficie del suelo.

f. Entidades Generadoras de Catastro - EGC.

Son las Municipalidades y otras instituciones que por mandato legal tienen la atribución de generar, mantener y actualizar el catastro de predios. En la presente Directiva se hará referencia a las Entidades Generadoras de Catastro con las siglas EGC.

g. Inmatriculación de predios.

Es el acto por el cual se inscribe un predio por primera vez en el Registro de Predios.

h. Predio Matriz (lote o parcela).

Denominación que se da a todo predio antes de su modificación física como subdivisión, independización o acumulación

i. Verificadores Catastrales

Son las personas naturales, profesionales colegiados y/o personas jurídicas competentes, inscritos, de existir, en el Índice de Verificadores a cargo de las Municipalidades y en el Registro de Verificadores de la SUNARP.

V. CONSIDERACIONES GENERALES

1. El CUC es único e inequívoco dentro del territorio nacional, por lo que no pueden existir dos predios con el mismo código de identificación. Este código es diferente e independiente al Código de Referencia Catastral usado por las EGC.
2. Su aplicación constituye el inicio del proceso de unificación e integración de los estándares y aspectos técnicos de la información catastral de las EGC, facilitando la vinculación de los predios catastrados entre el Registro de Predios y el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial - SNCP.
3. Para la generación de los rangos del CUC se ha tenido en consideración los siguientes criterios técnicos:
 - a. Número de Predios.
 - b. Índice poblacional.
 - c. Volumen de edificaciones proyectadas.
 - d. Extensión del ámbito territorial de la Municipalidad respectiva.
 - e. Estimación de la dinámica inmobiliaria.
4. En el caso de fusión de distritos se mantendrán los CUC asignados a dichos distritos.
5. En el caso de creación de nuevos distritos, el CNC aprobará el rango de CUC para dichas jurisdicciones.

VI. CONTENIDO

1. ESTRUCTURA Y CARACTERÍSTICAS DEL CUC

El CUC está compuesto por doce dígitos alfanuméricos distribuidos de la siguiente manera:

Rango por Distrito								Unidad Inmobiliaria			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

- Los primeros (8) dígitos corresponden al rango secuencial por Distrito, aprobado por la Directiva N°001-2006-SNCP/CNC.
- Los últimos (4) dígitos (9 al 12) corresponden a la numeración secuencial y correlativa del 0001 al 9999 según corresponda, de acuerdo a la cantidad de unidades inmobiliarias físicamente independientes que existe en el predio.

2. SOLICITUD DE RANGOS DEL CUC

Las EGC solicitarán a la Secretaría Técnica del SNCP, los CUC según la cantidad de predios catastrados, adjuntando un plano de localización en formato digital (CAD o GIS).

La Secretaría Técnica, en un plazo no mayor de siete (7) días calendarios de recibida la solicitud, entregará el(los) rango(s) de CUC correspondientes, según lo requerido.

3. ASIGNACION DEL CUC (Ver Gráfico N°01)

Se asignará el CUC a cada predio físicamente definido como una unidad inmobiliaria dentro de su jurisdicción territorial ya sea en zona catastrada o no catastrada.

Los predios inscritos o no en el Registro de Predios, a nombre o no del titular (es) catastral(es) con superposiciones parciales y/o totales, o con discrepancias entre los títulos archivados y la información catastral, se le asignará el Código Único Catastral al predio.

En los casos de edificaciones que se encuentren bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común o de independizaciones y co-propiedad, se asignará un CUC a cada sección de la propiedad exclusiva; y los demás bienes comunes quedaran en la partida matriz del predio identificados con el CUC de dicha matriz.

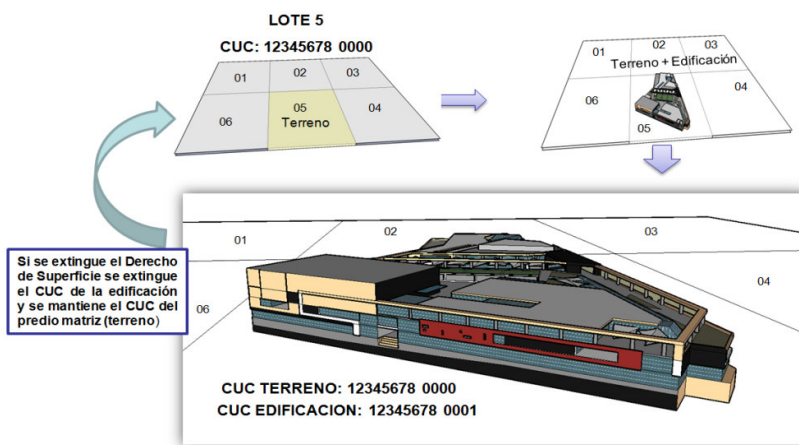
Excepcionalmente respecto a las Comunidades Campesinas y Nativas por la extensión de su superficie, los CUCs serán asignados por el Municipio en cuya jurisdicción se ubique la Sede de la Comunidad.

La EGC asignará el CUC de acuerdo a su jurisdicción a los predios físicamente identificados y ubicados en las Comunidades Campesinas y Nativas.

La asignación del CUC por parte de las EGC se realizará de acuerdo a las siguientes reglas:

- **EN ZONAS CATASTRADAS (Ver Gráfico N°2)**

- a. Se realiza una vez que se concluya el ingreso de la información de las fichas catastrales a la Base de Datos Catastral de la EGC, los cuales serán enviados por medios informáticos a la Secretaría Técnica del SNCP para su validación de acuerdo a la Directiva N°02-2009-SNCP/ST.
- b. En el caso de predios inscritos y no inscritos en el Registro de Predios, el CUC será asignado por la EGC.
- c. En los casos que se hayan constituido derechos de superficie del suelo o sub-suelo de un predio, se le asignará el CUC al terreno o superficie y otro a la edificación existente.
- d. Una vez extinguido el derecho de superficie, se cancela el CUC asignado a la edificación existente y se mantiene el CUC asignado al terreno o superficie del predio matriz.



- e. En caso que el predio se ubique en más de una jurisdicción distrital, y no esté inscrito en el Registro de Predios, el CUC será asignado por el Municipio donde se ubique la mayor extensión del predio.
 - f. En caso que el predio se ubique en más de una jurisdicción distrital, y esté inscrito en el Registro de Predios, el CUC será asignado por el Municipio del ámbito de la oficina registral donde se inscribió el predio.
 - g. En caso de predios inscritos, formalizados por la Entidad Generadora de Catastro dentro de los Programas de Titulación, la asignación del CUC se efectuará de oficio por la EGC (a aquellos predios que a la fecha cuenten con base gráfica catastral), en coordinación con la Secretaría Técnica del SNCP, asimismo, se deberá tener en cuenta lo establecido en la Directiva de Declaración de Zona Catastrada aprobada por Resolución N°01-2009-SNCP/CNC.
- **EN ZONAS NO CATASTRADAS (Ver Gráfico N°3)**
 - a. Los titulares catastrales de predios ubicados en zonas donde no se ha realizado el levantamiento catastral podrán contratar los servicios de un Verificador Catastral, quien levantará la información del predio y gestionará la asignación del CUC ante las EGC.

- b. Para solicitar la asignación del CUC ante la EGC o ante la Secretaría Técnica del SNCP, es requisito que el Verificador Catastral por encargo del Titular Catastral, presente:
1. Solicitud de asignación del CUC al EGC o Secretaría Técnica del SNCP
 2. Plano Georeferenciado en el Sistema Geodésico Oficial(WGS84), elaborado y firmado por el Verificador Catastral, el cual deberá contener:

○ **Predios Urbanos (Serie CU-005)**

SERIES URBANAS		CONTENIDO
Información Catastral	CU-005	<ul style="list-style-type: none"> • Linderos que afectan a las delimitaciones de lotes, manzanas y sectores. • Áreas construidas de predios, áreas construidas de retiro y componentes urbanos (postes, buzones, veredas, bermas entre otros) • Definición del número de pisos, sobre y bajo rasante, de cada lote y cualquier asignación asociada a cada predio. • Referencia al número municipal de cada unidad catastral, cuando exista, situada junto a la línea de fachada, paralela a la misma, en el exterior del inmueble. • Código de manzana • 8 primeros dígitos del CUC • Nombre de vías • Número de cuadra

○ **Predios Rurales (Serie CR-100)**

SERIES RURALES		CONTENIDO
Información Catastral	CR-100	<ul style="list-style-type: none"> • Delimitación de los predios catastrales y; en su caso las diferentes unidades agro-económicas homogéneas (subparcelas rurales) • El CUC • Representación gráfica de los límites prediales inscritos en los Registros Públicos.

Conforme al numeral 5.3.2 de la Directiva N° 002-2006-SNCP/CNC. En dicho plano deberá identificar a los colindantes y se presentará en formato impreso y digital CAD o GIS.

3. Ficha Catastral, la cual deberá cumplir con las instrucciones de llenado, conforme las especificaciones técnicas detalladas en la Directiva N°01-2007-SNCP/CNC, en original y debidamente firmada por el Titular y Verificador Catastral.
4. Declaración Jurada del Titular Catastral respecto a que a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 28294, el predio no cuenta con proceso judicial en trámite respecto a la definición de áreas, linderos y medidas perimétricas.

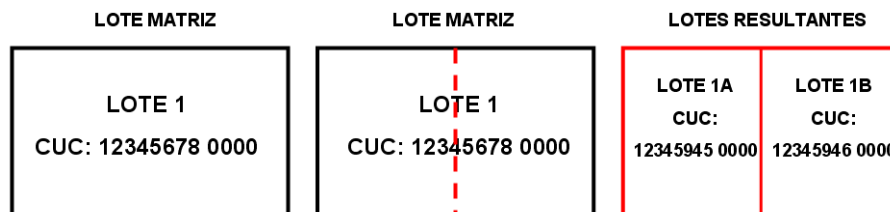
- c. Las EGC asignarán el CUC en un plazo que no podrá exceder de 40 días hábiles de presentada la solicitud, vencido dicho plazo el titular catastral podrá solicitar su asignación a la Secretaría Técnica del SNCP; la que asigna y comunica al titular catastral y a la EGC. Las Entidades Generadoras de Catastros, deberán mantener su base de datos catastral actualizada con las comunicaciones que reciba de la Secretaría Técnica del SNCP referidos a los CUC que directamente asigne esta.



acumulan dos o mas predios para formar físicamente una nueva unidad inmobiliaria. Para cada uno de estos casos la asignación del CUC se realiza de la siguiente manera:

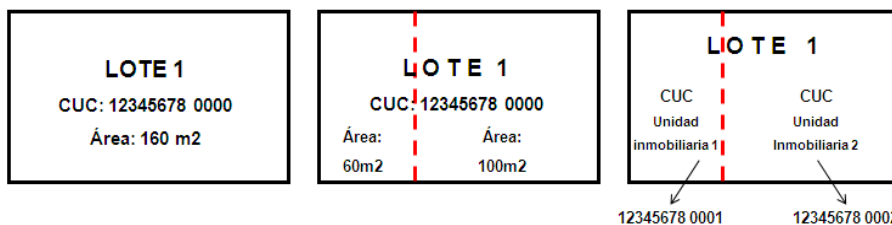
a. POR FRACCIONAMIENTO

Si un predio con CUC registrado o no registrado en el Registro de Predios, es subdividido y/o independizado cumpliendo con la normatividad de parámetros urbanísticos, se le asignará un nuevo CUC a cada una de las fracciones resultantes, pasando el CUC del predio Matriz a un archivo histórico.



De efectuarse la subdivisión física de parte del titular catastral, incumpliendo con lo señalado en el párrafo anterior, se mantendrá el CUC del lote matriz y a dicha subdivisión se le asignará los cuatro dígitos correlativos de la matriz.

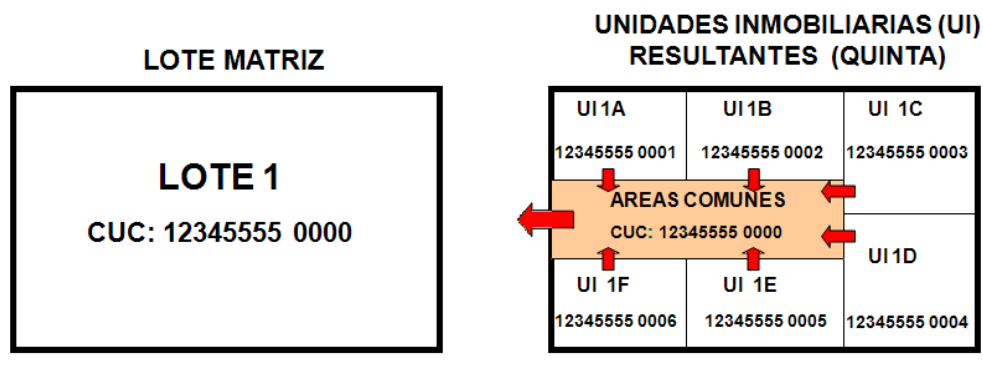
Ejemplo: AREA DE LOTE NORMATIVO: 160m2



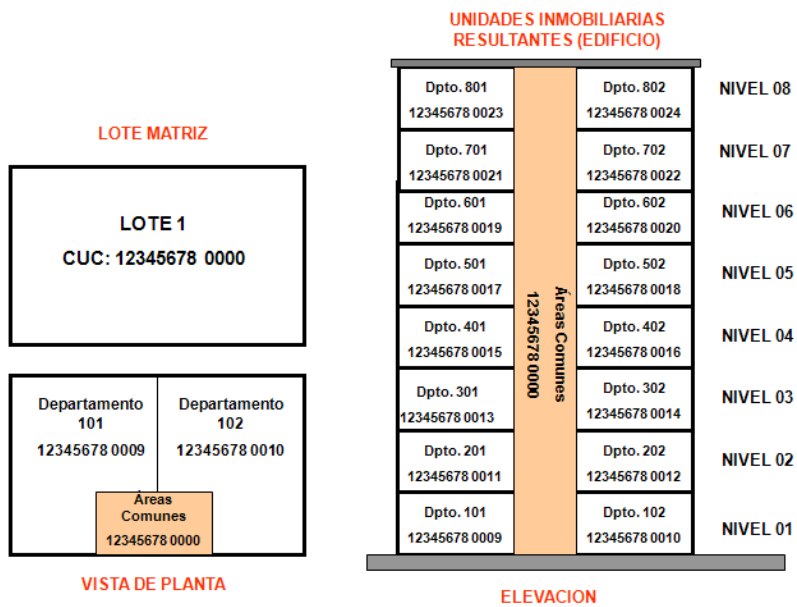
Asimismo, cuando una edificación sujeto a Régimen de Propiedad Horizontal se independiza en departamentos, estacionamientos, tiendas, depósitos, aires, etc. a cada una de las unidades inmobiliarias resultantes, se les asignará un Código Único Catastral, los bienes comunes quedarán en la partida matriz del predio conservándose el Código Único Catastral del predio matriz.

En los casos que los estacionamientos, los tendales, instalaciones fijas (Piscinas, áreas libres), no estén independizados y son de uso común para todos los titulares del Edificio, todas estas áreas se mantendrán con el Código Único Catastral del predio matriz.

Caso 01: Quintas



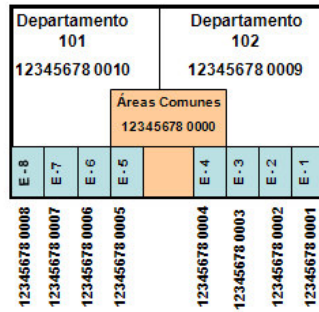
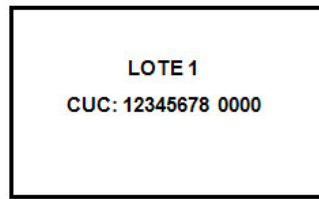
Caso 02: Edificios



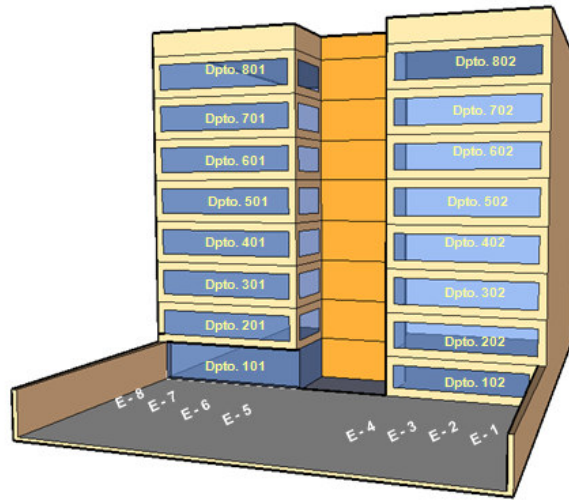
Ejemplo 1

En el Programa de Actualización Catastral del distrito de San Miguel, el predio con Código CUC N°12345678000, ubicado en Jr. Bolognesi N°160 se identifica un edificio de 8 pisos, en cada piso existe 2 departamentos además de 8 estacionamientos todos independizados y tiene como áreas comunes construidas el pasadizo, escaleras y áreas libres. ¿Cómo se asignará los CUCs en cada unidad inmobiliaria de este edificio? La asignación del CUC se deberá de realizar de la siguiente manera:

LOTE MATRIZ



RESULTANTES (EDIFICIO)



¿Cómo se distribuye el CUC a las Unidades Inmobiliarias de este edificio?

Rango por Distrito								Unidad Inmobiliaria				Descripción
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	0	0	
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	0	0	Áreas comunes (Predio matriz)
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	0	1	Estacionamiento 01
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	0	2	Estacionamiento 02
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	0	3	Estacionamiento 03
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	0	4	Estacionamiento 04
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	0	5	Estacionamiento 05
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	0	6	Estacionamiento 06
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	0	7	Estacionamiento 07
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	0	8	Estacionamiento 08
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	0	9	Departamento 101
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	1	0	Departamento 102
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	1	1	Departamento 201
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	1	2	Departamento 202
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	1	3	Departamento 301
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	1	4	Departamento 302
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	1	5	Departamento 401
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	1	6	Departamento 402
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	1	7	Departamento 501
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	1	8	Departamento 502
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	1	9	Departamento 601
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	2	0	Departamento 602
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	2	1	Departamento 701
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	2	2	Departamento 702
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	2	3	Departamento 801
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	2	4	Departamento 802

Ejemplo 2

En la verificación catastral del predio ubicado en Jr. Pedro Villalobos N° 620 S.J.M. se encuentra una edificación de dos niveles con usos diferentes, en el primer nivel existe una Farmacia y en el segundo nivel una vivienda, cada uno con ingresos independientes; y en la SUNARP se registra a este predio en una sola ficha Registral N° 704215 ¿Cómo se asignará los Códigos Únicos Catastrales - CUC?

CODIGO CUC ORIGINAL QUEDARÁ PARA EL REGISTRO DEL TERRENO COMUN

Rango por Distrito								Unidad Inmobiliaria			
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	0	0

CODIGO CUC (VIVIENDA)

Rango por Distrito								Unidad Inmobiliaria			
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	0	1

CODIGO CUC (FARMACIA)

Rango por Distrito								Unidad Inmobiliaria			
1	2	3	4	5	6	7	8	0	0	0	2



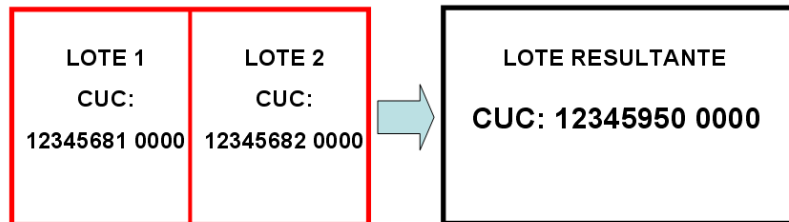
Ingreso Para FARMACIA
Unidad Inmobiliaria 0002

Ingreso Para VIVIENDA
Unidad Inmobiliaria 0001

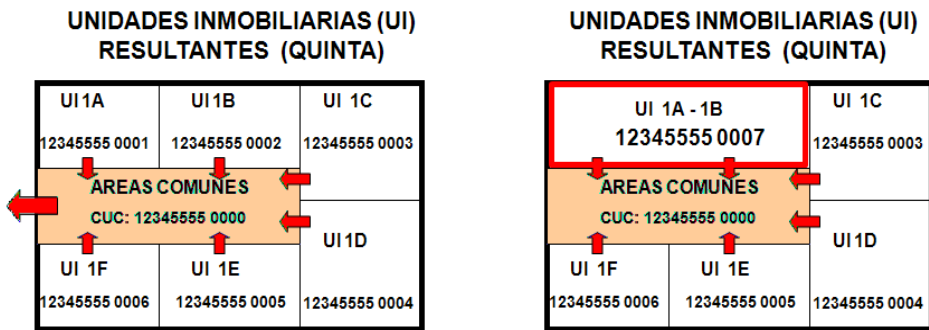
b. POR ACUMULACIÓN

Cuando se acumulan dos o más predios con CUCs asignados, se asignará un nuevo CUC al predio resultante, pasando los CUCs de los predios acumulados al archivo histórico y no podrán usarse nuevamente.

LOTE MATRIZ LOTE MATRIZ



Cuando se acumulan dos o más unidades inmobiliarias con CUCs asignados y que pertenezcan a un mismo lote; se asignará un nuevo CUC, pasando los anteriores CUCs al archivo histórico.



c. REVISIÓN Y RECTIFICACIÓN

1. En el caso que la EGC detecta un error en la asignación del CUC, debe de rectificarlo de oficio siguiendo siguientes pasos:
 - a. La EGC detecta el error y lo corrige
 - b. Comunica al titular catastral sobre la corrección realizada.
 - c. Comunica al Registro de Predios para que realice la modificación respectiva.
 - d. Comunica a la Secretaria Técnica del SNCP.
2. En el caso que la Secretaría Técnica detecta el error comunica a la EGC, a fin de que subsane el error y luego seguirá los pasos b) y c) detallados en el párrafo anterior.

d. LIMITACIONES

No se asignará el CUC a aquellos predios que a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N°28294 sean materia de proceso judicial en trámite respecto a la definición de áreas, linderos y medidas perimétricas hasta que dichos procesos hayan culminado. En estos casos, se mantendrá el código de referencia catastral.

Las EGC podrán solicitar a los titulares catastrales una declaración jurada o utilizar otros medios, como en la etapa de exposición pública de la información catastral, para acreditar la inexistencia de procesos judiciales de definición de áreas, linderos y medidas perimétricas.

4. DE LA INSCRIPCIÓN DEL CUC EN EL REGISTRO DE PREDIOS

Los predios inscritos en el Registro de Predios en Zonas Catastrada y No Catastrada cuya información catastral y registral no presenten discrepancia se procede a la inscripción del CUC en la partida correspondiente.

De existir discrepancias, la SUNARP iniciará el procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral conforme lo establecido en el Título VI del Reglamento de la Ley N°28294 y la Directiva N°001-2007-SUNARP/SN.

En el caso que un predio se inscriba por primera vez (inmatriculación) en el Registro de Predios, el CUC se inscribirá conjuntamente con el predio.

Para predios urbanos inscritos a través de Programas de Titulación, el CUC de la matriz y de cada predio se inscribirá conjuntamente con el plano Perimétrico y Plano de Trazado y Lotización respectivamente.

Para predios rurales que accedan al Registro de Predios a través de Programas de Titulación, el CUC se inscribirá conjuntamente con el predio, el mismo que deberá estar consignado en el certificado de información catastral conforme al Dec. Leg. N°1089.

Para el caso de predios registrados que cuentan con CUC inscrito, todos los actos posteriores que impliquen modificación física a través de una subdivisión, independización y acumulación deberán presentar el CUC correspondiente.

La Hoja Informativa Catastral, constituye un documento válido para efectos de la inscripción del CUC, el mismo que contiene información técnico catastral sobre las características físicas del predio y unidad catastral.

• **REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN**

El Registro de Predios inscribe el CUC con la presentación de los siguientes documentos:

a. CUANDO LA INSCRIPCIÓN LA SOLICITE EL VERIFICADOR CATASTRAL O EL TITULAR CATASTRAL Y/O REPRESENTANTE LEGAL:

- i. Solicitud de la inscripción del CUC.
- ii. Hoja informativa Catastral expedida por la EGC según el formato establecido por la Directiva N°003-2009-SNCP/ST

b. CUANDO LA INSCRIPCIÓN LA SOLICITE UNA ENTIDAD PÚBLICA EN EL MARCO DE PROGRAMAS DE TITULACION:

- i. Solicitud de la inscripción del CUC.
- ii. El plano Catastral y su respectiva base de datos en el que se consignará el CUC asignado.
- iii. Base de Datos Catastral en medios magnéticos, conforme a la Directiva N°01-2009-SNCP/CNC y la Directiva N°03-2009-SNCP/CNC.
- iv. Las características del plano deben de ser de acuerdo a lo establecido en la Directiva N°002-2006-SNCP/CNC.
Se deberá tener en cuenta lo establecido en la Directiva de Declaración de Zona Catastrada aprobada por Resolución N°01-2009-SNCP/CNC.

c. CUANDO LA INSCRIPCIÓN LA SOLICITE UNA COMUNIDAD CAMPESINA O COMUNIDAD NATIVA:

- i. Solicitud de la inscripción del CUC.
- ii. Plano de conjunto en el caso de Comunidades Campesinas o plano de Demarcación del Territorio en el caso de las Comunidades Nativas, emitidos por la Entidad Competente conteniendo la asignación del CUC.
Los planos indicados deberán estar georeferenciados al Sistema Geodésico Oficial Vigente.
- iii. Base de datos en medios magnéticos.

5. DE LAS OBLIGACIONES

Una vez que se asigne el CUC a un predio de acuerdo a los procedimientos establecidos en la presente Guía, para los casos de Zona Catastrada y Zona No Catastrada es obligatorio consignar este código en todos los documentos relativos al predio, por que cualquier transferencia o disposición de derechos o

en su defecto la anotación de restricciones que se realice sobre esta propiedad ante una Notaria o ante el Registro de Predios o EGC, es responsabilidad y obligación de los funcionarios el incluir el CUC en los documentos tramitados.

GRAFICO N ° 1

Proceso de Asignación de Rangos de CUC a las Entidades Generadoras de Catastro

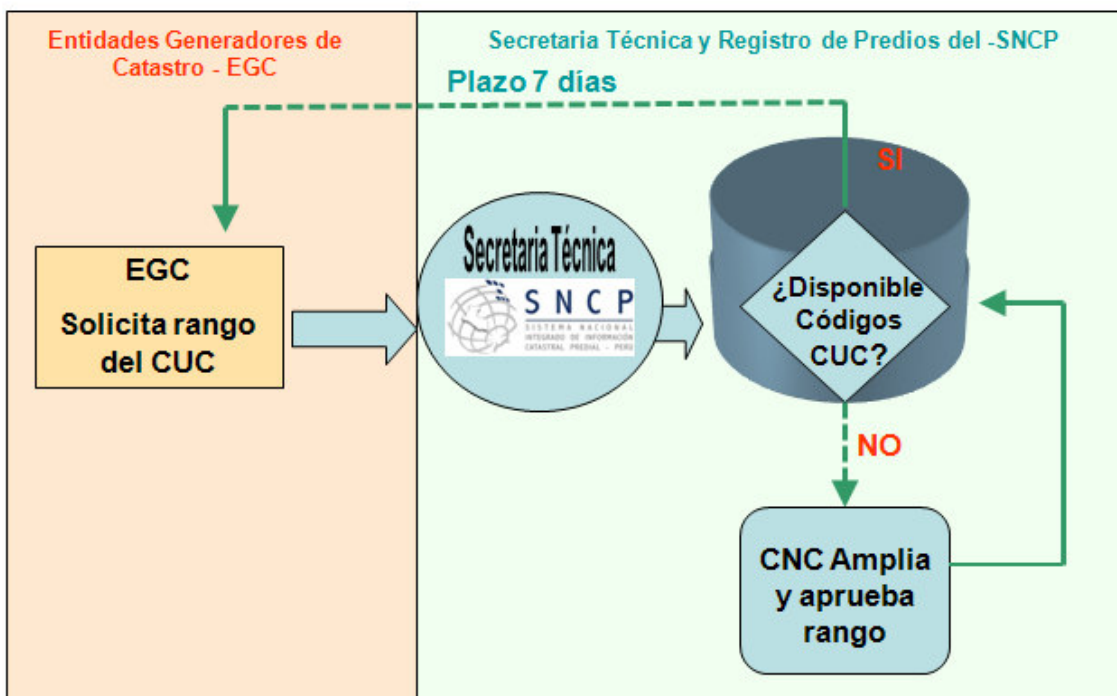


GRAFICO N° 2

Proceso de asignación de CUC en Zona Catastrada
Aplicable para las EGC

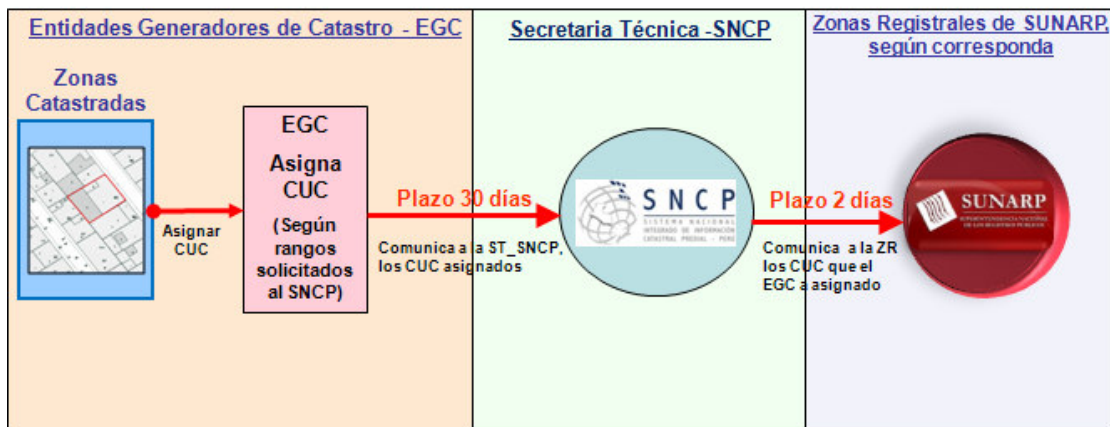


GRAFICO N° 3

Proceso de asignación de CUC en Zona No Catastrada
Aplicable para el Verificador Catastral

