



**La importancia
de un diagnóstico
técnico legal a la
propiedad inmueble**

En el Perú, el registro de la propiedad en SUNARP y demás derechos sobre la misma tiene muchos defectos que van desde la duplicidad de partidas, superposición entre bases gráficas (Inexactitud en Catastro de SUNARP), errores en la inscripción de derechos, inexactitud entre el área real del inmueble con el área inscrita en SUNARP, entre otros.





En ese contexto, cuando una persona natural o jurídica tiene la intención de adquirir una propiedad inmueble con el propósito de invertir a corto, mediano o largo plazo, en cualquier actividad económica o proyecto, es imprescindible llevar a cabo un exhaustivo diagnóstico técnico legal de la propiedad por varias razones:

1

Buscar la seguridad jurídica

El marco legal de Perú es complejo en cuanto a la propiedad y las transacciones inmobiliarias. Un diagnóstico técnico legal ayuda a identificar cualquier problema técnico legal que pueda surgir debido a gravámenes, embargos, disputas de propiedad u otros litigios, ayuda a confirmar la legitimidad del vendedor y la validez de los derechos de propiedad, a identificar servidumbres, derechos de terceros superpuestos, superposición entre bases gráficas, entre otros casos.

A photograph of a construction site at dusk or dawn. In the foreground, there are several concrete pillars and beams forming the skeleton of a building. In the background, two large yellow tower cranes stand against a sky with soft, warm light. The overall scene is one of active construction.

2

Confirmar el cumplimiento normativo

Es fundamental confirmar que la inscripción de la propiedad cumpla con todas las leyes y reglamentos locales, regionales y nacionales en Perú. Esto abarca regulaciones sobre el uso del suelo, licencias de edificación, zonificación, protección ambiental, determinar zonas arqueológicas o monumentales, entre otros. Antes de la inversión, un diagnóstico técnico legal puede ayudar a identificar posibles irregularidades.

3

Análisis de los riesgos

Permite la identificación y evaluación de cualquier riesgo potencial para la propiedad, ya sea legal, técnico, ambiental, arqueológico o monumental, entre otros.

A modern multi-story building with large glass windows and a courtyard with plants. The building has a grey facade and blue-tinted glass. The courtyard in the foreground has a curved wooden planter with various plants. The sky is blue with some light clouds.

4

Realizar una valoración precisa

Un diagnóstico técnico legal puede contribuir a una valoración más precisa de la propiedad al considerar todos los aspectos legales y técnicos relevantes. Esto es fundamental para determinar un precio justo de compra y evitar pagar de más por una propiedad con problemas ocultos.

5

Realizar una negociación justa

La información obtenida del diagnóstico técnico legal brinda una base sólida para negociar términos favorables en la transacción, ya sea en términos de precio, condiciones de pago o responsabilidades del vendedor en la corrección de problemas identificados en la propiedad.



En resumen, realizar un diagnóstico técnico legal antes de invertir en una propiedad en Perú es esencial para buscar la seguridad jurídica, confirmar el cumplimiento normativo, analizar los riesgos, realizar una valorización precisa y realizar una negociación justa, lo que **contribuye a una inversión exitosa, libre de gastos adicionales o contratiempos.**



¿Cómo puede apoyar BDO?

Descubre cómo BDO puede ayudar a tu empresa, contactando a nuestro equipo de especialistas:



PILAR ROJO

Socia de Tax & Legal
projomar@bdo.com.pe



RAFAEL GONZÁLES

Gerente de Tax & Legal
rgonzales@bdo.com.pe

Audit & Assurance | Tax & Legal | Advisory | BSO
www.bdo.com.pe