OSTERLING ABOGADOS

PULSO INMOBILIARIO

Resumen del mes de octubre

¿QUÉ ESTÁ MOVIENDO EL MERCADO INMOBILIARIO?

Nuevos Planes de Desarrollo Urbano e implementación del Reglamento de Inscripciones del Registro de Mandatos y Poderes

MANDATOS Y PODERES

Nuevas reglas de inscripción

PDU

Cambios en las reglas de zonificación

Conoce aquí más detalles.



APRUEBAN PLAN DE DESARROLLO URBANO (PDU) DE LIMA ESTE 2026 – 2036

La Ordenanza No. 2860-MML introduce nuevos parámetros urbanísticos y condiciones para el aprovechamiento edificatorio en Lima Este.

OSTERLING ABOGADOS

¿Cuál es su ámbito de aplicación?

Se aprueba el PDU Lima Este 2026-2036, de cumplimiento obligatorio para los distritos de Ate, Chaclacayo, El Agustino, La Molina, Lurigancho-Chosica, San Juan de Lurigancho y Santa Anita.

Inscripción de Afectaciones Viales

Las entidades competentes (MML, distritos o MTC) deben solicitar ante SUNARP la inscripción de las afectaciones viales como "cargas técnicas" en el rubro de cargas y gravámenes de los predios comprendidos en las secciones viales normativas.

Equivalencias Transitorias

Mientras se aprueban los nuevos índices, aplican equivalencias provisionales de zonificación. Por ejemplo: la Zona de Densidad Media Alta (ZDMA) es compatible con Comercio Metropolitano (CM) y Comercios Especiales; y la ZDA con CM y Comercio Zonal (CZ).

Nuevas zonificaciones

El PDU incorpora un nuevo Plano de Zonificación que establece mayores niveles de aprovechamiento y nuevas actividades urbanas para los predios de Lima Este.

Plazos Municipales

Los distritos tienen 180 días para complementar el Índice de Usos y Giros Urbanos (IUUAU) y 360 días para elaborar su Plan Urbano Distrital (PUD) y sanear sus inmuebles.



LA CLAVE:

El nuevo PDU exige inscribir las afectaciones viales como “cargas técnicas” en SUNARP y prohíbe licencias en zonas de riesgo no mitigable. En ese sentido, antes de adquirir o financiar un terreno en Lima Este, es de suma importancia realizar un due diligence registral y técnico exhaustivo para descartar superposiciones o restricciones de edificabilidad.

PDU LIMA NORTE 2034: ACTUALIZACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y AFECTACIONES VIALES

Mediante Ordenanza No. 2866, se aprobó la actualización parcial del Plan de Desarrollo Urbano de Lima Norte 2025-2034

OSTERLING ABOGADOS

¿Qué introduce esta actualización del PDU Lima Norte 2034?

Nuevo Reglamento de Zonificación

Entra en vigencia un nuevo Reglamento de Zonificación y un Índice de Usos Industrial que sustituyen a las normativas anteriores en los ámbitos modificados.

Inscripción de Afectaciones Viales

Las entidades competentes deberán solicitar a SUNARP la inscripción de las afectaciones viales como "cargas técnicas" en las partidas registrales de los predios comprendidos dentro de las nuevas secciones viales normativas.

Plazos para Municipalidades Distritales

Los distritos de Lima Norte tienen 180 días calendario para complementar el índice de usos y giros urbanos, y 360 días para elaborar su Plan Urbano Distrital (PUD) y sanear sus bienes municipales.

Régimen Transitorio de Zonificación

Mientras se aprueban los nuevos índices de usos, se establecen equivalencias clave. Por ejemplo: la Zona de Densidad Media Alta (ZDMA) será compatible con Comercio Metropolitano (CM); y la Zona de Densidad Alta (ZDA) con CM y Comercio Zonal (CZ).

La transformación se concentra en las avenidas Carlos Izaguirre y Túpac Amaru, la Panamericana Norte y los alrededores de MegaPlaza y Plaza Norte. La mayor flexibilidad de usos impulsa nuevos proyectos comerciales, educativos y residenciales, como SENATI, la Universidad Norbert Wiener y la ampliación de IPAE, además de la reconversión de antiguos terrenos industriales.

Aumento en el valor de los terrenos

Precio de lista (US$/m²)	2019	2026	Variación
Mínimo	US$ 650/m²	US$ 1,180/m²	+US$ 530/m² (+82 %)
Promedio	US$ 1,100/m²	US$ 1,400/m²	+US$ 300/m² (+27 %)
Máximo	US$ 1,500/m²	US$ 2,000/m²	+US$ 500/m² (+33 %)

Fuente: Gestión, publicado el 04/10/26

CONSEJO PULSO

Ante la nueva normativa, es crucial realizar un due diligence registral riguroso. La ordenanza dispone inscribir las afectaciones viales como “cargas técnicas” en SUNARP. Verifique las partidas registrales y la nueva cartografía del Instituto Metropolitano de Planificación antes de estructurar proyectos inmobiliarios en Lima Norte.

NUEVO REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES – RIMP

Mediante Resolución No. 00241-2026-SUNARP/SN

OSTERLING ABOGADOS

¿DE QUÉ TRATA?

La SUNARP ha aprobado el nuevo **Reglamento de Inscripciones del Registro de Mandatos y Poderes**, consolidando y uniformizando normativas, directivas y precedentes registrales que antes se encontraban dispersos.



En ese sentido, se han establecido reglas claras y específicas para la calificación e inscripción de actos como la aceptación de poder, la revocatoria, la reasunción (total o parcial) y la extinción de poderes por declaración.

El objetivo es brindar mayor predictibilidad y seguridad jurídica a los procedimientos registrales vinculados a la representación voluntaria (mandatos y poderes).

51

ARTÍCULOS

Se aprueba el reglamento que explica cómo se inscriben los mandatos y poderes en el registro (RIMP). Tiene 51 artículos y una disposición final.

26 OCT.

ENTRA EN VIGENCIA

La Resolución N.° 00241-2026-SUNARP/SN establece su entrada en vigor el 26 de octubre de 2026.

ART. 19

PODERES DE PERSONAS JURÍDICAS

Los poderes otorgados por personas jurídicas se inscriben en el Registro de Personas Jurídicas, no en el Registro de Mandatos y Poderes.

Conoce en la siguiente página los principales impactos de este reglamento →

Aspectos a tener en cuenta

OSTERLING ABOGADOS

Art. 17

Presentación electrónica del parte consular

Se permite presentar poderes y mandatos otorgados en el extranjero mediante el SID-SUNARP, con la sola firma digital del funcionario consular, sin legalización adicional.

Art. 29

Inscripción del poder con calidad de irrevocable

El plazo del artículo 153 del Código Civil limita únicamente la irrevocabilidad, no la vigencia del poder, que subsiste como revocable tras su vencimiento.

Art. 33

El poder no necesita estar inscrito para una compraventa

Para inscribir actos celebrados mediante representación voluntaria, no se exige la inscripción previa del poder, siendo suficiente adjuntar el parte notarial o consular que acredite su otorgamiento.

Art. 43

Anotación de oficio por fallecimiento

El registrador puede extender de oficio el asiento de extinción del poder o mandato al tomar conocimiento cierto del fallecimiento de cualquiera de las partes involucradas.

¿Puede inscribirse una compraventa si el precio pactado difiere del monto consignado en los medios de pago?

Resolución No. 4169-2026-SUNARP-TR

09 de octubre de 2026, por el Diario El Peruano

Tribunal Registral – Tercera Sala

En un caso reciente, se observó la inscripción de una compraventa debido a una diferencia entre el precio de venta pactado y el monto consignado en la conclusión de la escritura pública, donde se detallaban los medios de pago.

El Tribunal Registral determinó que la diferencia entre el precio de compraventa pactado y la suma de los medios de pago consignados en la conclusión de la escritura pública no constituye, por sí sola, un motivo de observación. Precisó que, si el precio y los demás elementos esenciales del contrato se encuentran claramente determinados, dicha discrepancia no impide la inscripción.

PULSO EN 3 MINUTOS

¿CÓMO FUNCIONAN LOS FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS EN EL PERÚ?

Una explicación del Dr. Angello Rivera sobre el aislamiento de riesgos, la administración de flujos y la estructuración legal de proyectos inmobiliarios.

Video de El Buffet: *Los Fideicomisos Inmobiliarios en el Perú*

VER VIDEO



Para más información o asesoría sobre este tema, comunicarse con:



Angello Rivera
arivera@osterlingfirm.com



Rossmery Almerco
ralmerco@osterlingfirm.com



Fernando Allasi
fallasi@osterlingfirm.com



Stik Quezada
equezada@osterlingfirm.com