

---

# DECRETO SUPREMO N° 008-2021-VIVIENDA

---

## Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Fecha de publicación: 11-04-2021

### EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

#### CONSIDERANDO:

Que, el artículo 5 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, determina que el citado Ministerio tiene competencia, entre otras, en materia de Bienes Estatales; asimismo, el numeral 7 del artículo 9 de la mencionada Ley, establece que desarrolla como función exclusiva, entre otras, normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE);

Que, la Ley N° 29151, Ley General del SNBE, en adelante la Ley N° 29151, crea el SNBE como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los bienes estatales, en sus niveles de gobierno nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) como ente rector, cuyas funciones y atribuciones exclusivas comprenden, entre otras, proponer y promover la aprobación de normas legales destinadas al fortalecimiento del SNBE, priorizando la modernización de la gestión del Estado y el proceso de descentralización;

Que, mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA se aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, con el objeto de desarrollar los mecanismos y procedimientos que permitan una eficiente gestión de los bienes estatales, maximizando su rendimiento económico y social sostenido en una plataforma de información segura, confiable e interconectada, contribuyendo al proceso de descentralización y modernización de la gestión del Estado;

Que, la Ley N° 30047, Ley que modifica la Ley N° 29151, incorpora los artículos 24 y 25 a la Ley N° 29151, en los que se regulan los requisitos exigidos a los/as funcionarios/as y servidores/as encargados/as de las actividades relativas a la gestión de bienes estatales, y se autoriza a la SBN a prestar servicios no exclusivos, respectivamente;

Que, los artículos 57 y 58 de la Ley N° 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, modifican los artículos 18 y 25, así como la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 29151, referidos al aprovechamiento de los bienes estatales y de la asunción de titularidad, la autorización a la SBN para prestar nuevos servicios no exclusivos; y las acciones de reversión, desafectación o extinción de cesión en uso a favor del Estado; asimismo, incorporan el literal l) al numeral 14.1 del artículo 14, así como los artículos 19-A y 26 a la Ley N° 29151, referidos a las funciones y atribuciones de la SBN, infracciones y sanciones, y la distribución de ingresos obtenidos en la gestión de predios de propiedad estatal;

Que, el Decreto Legislativo N° 1358, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29151, para optimizar el saneamiento físico legal de los inmuebles estatales y facilitar la inversión pública y privada, en adelante Decreto Legislativo N° 1358, incorpora los artículos 17-A, 17-B, 17-C, 17-D, 17-E, 17-F, 17-G, 17-H, 17-I, 17-J, 18-A y 18-B al Capítulo III del Título II de la Ley N° 29151, referidos a la obligación de las entidades de efectuar la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento; la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles del Estado de competencia de la SBN y los Gobiernos Regionales; la inscripción de bienes inmuebles de las Municipalidades; el procedimiento especial de saneamiento físico legal de inmuebles estatales; los actos comprendidos y la primera inscripción de dominio e independización en dicho procedimiento especial; la competencia de las entidades sobre bienes de dominio público; la prevalencia de la información catastral en el saneamiento de los inmuebles estatales; la primera inscripción de dominio y transferencia de bienes inmuebles del Estado comprendidos en proyectos de inversión; la obligatoriedad de las entidades de proporcionar y permitir acceso a información para la gestión de bienes inmuebles estatales; del aprovechamiento de los bienes de dominio público; y los bienes inmuebles estatales reservados para proyectos de inversión;

Que, la Sexta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1358 establece que mediante Decreto Supremo, refrendado por el/la Ministro/a de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se adecúa el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA;

Que, la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1358, deroga las normas que regulaban los procedimientos de saneamiento físico legal de predios e inmuebles estatales; esto es, el artículo 4 del Decreto de Urgencia N° 071-2001, Declaran de interés nacional el saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de propiedad de las entidades públicas; la Ley N° 26512, Declaran de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los Sectores Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción; y la Ley N° 27493, Ley de saneamiento físico-legal de bienes inmuebles de las entidades del Sector Público;

Que, la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA), en adelante Decreto Legislativo N° 1439, modifica el artículo 3, el literal d) del artículo 4, el literal a) del artículo 6, y

el literal c) del párrafo 14.1 del artículo 14 de la Ley N° 29151; asimismo, la Segunda Disposición Complementaria Modificatoria del citado Decreto Legislativo incorpora la Séptima Disposición Complementaria Final a la Ley N° 29151; incidiendo estas modificaciones en el contenido y el ámbito de aplicación del SNBE, puesto que excluye a los bienes muebles estatales, pasando éstos a formar parte del SNA;

Que, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, aprobado por Decreto Supremo N° 217-2019-EF, los bienes inmuebles son redefinidos, modificándose su contenido, a aquellas edificaciones, bajo administración o titularidad de las Entidades, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo, los cuales son de competencia del SNA; por lo que, a efectos de la Ley N° 29151, los predios están referidos a los terrenos o edificaciones de propiedad estatal, que no se encuentran asignadas o destinadas a una finalidad institucional, los cuales se mantienen bajo competencia del SNBE;

Que, la Primera Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1439, dispone que en tanto la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas asuma la totalidad de competencias establecidas en el citado Decreto Legislativo, de conformidad con el proceso de progresividad establecido por su Segunda Disposición Complementaria Final, se mantienen vigentes las normas, directivas u otras disposiciones aprobadas por la SBN, en lo que resulte aplicable;

Que, asimismo, el primer párrafo de la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1439, dispone que mediante Decreto Supremo refrendado por el/la Ministro/a de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se adecúa el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA;

Que, a través del Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, en el cual se consolidan todas las modificaciones efectuadas a la citada Ley;

Que, teniendo en cuenta las modificaciones efectuadas a la Ley N° 29151 y el impacto causado por el SNA respecto al SNBE resulta necesario aprobar un nuevo Reglamento de la Ley N° 29151 que recoja los aspectos dispuestos por las normas legales antes citadas;

Que, adicionalmente, es necesario disponer la derogación del Decreto Supremo N° 14-95-MTC, Decreto Supremo que dicta disposiciones referidas al saneamiento legal de los bienes inmuebles del Sector Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción; y del Decreto Supremo N° 130-2001-EF, Decreto Supremo que dicta medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal, ampliado por el Decreto Supremo N° 136-2001-EF, modificado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en la medida que el artículo 4 del Decreto de Urgencia N° 071-2001, la Ley N° 26512 y la Ley N° 27493 se derogaron por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1358; y por cuanto, el nuevo Reglamento de la Ley N° 29151 contiene un Capítulo que desarrolla el Procedimiento Especial de Saneamiento Físico Legal;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; el numeral 3 del artículo 11 de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA; la Sexta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1358, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, para optimizar el saneamiento físico legal de los inmuebles estatales y facilitar la inversión pública y privada; y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento;

DECRETA:

#### **Artículo 1.- Aprobación del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Apruébase el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el cual consta de dos (2) títulos, catorce (14) capítulos, veintiocho (28) subcapítulos, doscientos sesenta y nueve (269) artículos, once (11) disposiciones complementarias finales y dos (02) disposiciones complementarias transitorias, cuyo texto forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

#### **Artículo 2.- Publicación**

Dispóngase la publicación del presente Decreto Supremo y el Reglamento que se aprueba en el artículo precedente en el portal institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ([www.gob.pe/vivienda](http://www.gob.pe/vivienda)), el mismo día de su publicación en el diario oficial El Peruano.

#### **Artículo 3.- Refrendo**

El presente Decreto Supremo es refrendado por la Ministra de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

### **DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA**

#### **Única.- Derogación de normas**

Deróganse las siguientes normas:

1. El Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, modificado por los Decretos Supremos N° 002-2009-VIVIENDA, N° 016-2009-VIVIENDA, N° 017-2009-VIVIENDA, N° 002-2010-VIVIENDA, N° 007-2010-VIVIENDA, N° 013-2012-VIVIENDA y N° 009-2013-VIVIENDA, con excepción del Capítulo V del Título III del citado Reglamento, referido a los Bienes Muebles Estatales, el cual quedará derogado a la entrada en vigencia de la(s) Directiva(s) que emita la Dirección General de Abastecimiento sobre la materia, de acuerdo a lo dispuesto en la Primera Disposición Complementaria Final y la Primera Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, aprobado por Decreto Supremo N° 217-2019-EF.

2. El Decreto Supremo N° 014-95-MTC, Decreto Supremo que dicta disposiciones referidas al saneamiento legal de los bienes inmuebles del Sector Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.
3. El Decreto Supremo N° 130-2001-EF, Decreto Supremo que dicta medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal, modificado por la Única Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y el artículo 1 del Decreto Supremo N° 017-2009-VIVIENDA.
4. El Decreto Supremo N° 136-2001-EF, Decreto Supremo que amplía los alcances del Reglamento del Saneamiento Técnico, Legal y Contable de los inmuebles de propiedad de las entidades públicas a todos los organismos e instituciones a que se refiere la Ley N° 27493.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los nueve días del mes de abril del año dos mil veintiuno.

FRANCISCO RAFAEL SAGASTI HOCHHAUSLER

Presidente de la República

SOLANGEL FERNÁNDEZ HUANQUI

Ministra de Vivienda, Construcción y Saneamiento

## REGLAMENTO DE LA LEY N° 29151, LEY GENERAL DEL SISTEMA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

### TÍTULO I

#### SISTEMA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 1.- Objeto del Reglamento

La presente norma tiene por objeto reglamentar la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, regulando las actuaciones y procedimientos que permitan una eficiente gestión de los predios estatales, maximizando su aprovechamiento económico y/o social sostenido en una plataforma de información segura, confiable e interconectada, y contribuyendo al proceso de descentralización y modernización de la gestión del Estado.

##### Artículo 2.- Normativa aplicable a los predios estatales

2.1 Las facultades, atribuciones, privilegios, restricciones y obligaciones que tiene el Estado y las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, así como los actos de adquisición, administración, disposición, saneamiento, custodia, defensa y recuperación respecto de los predios estatales, se rigen por la Constitución Política del Perú, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, su Reglamento y las normas complementarias y conexas.

2.2 Los actos que se aprueben sobre los predios de propiedad de los Gobiernos Regionales, Gobiernos Locales, Sector Defensa, universidades públicas y empresas estatales, se rigen por lo dispuesto en sus respectivas Leyes y, en lo que fuere aplicable, por las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

2.3 No se encuentran comprendidos en la normativa del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aquellos aspectos que se rigen por normativa especial.

##### Artículo 3.- Términos

**3.1.- Abreviaturas:** Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

1. **Entidad:** Entidad pública comprendida en el artículo 8 del TUO de la Ley.
2. **Ley N° 29618:** Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal.
3. **Reglamento:** Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
4. **TUO de la Ley:** Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA.
5. **TUO de la LPAG:** Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

**3.2.- Siglas:** En adelante, para los efectos del presente Reglamento, se entiende por:

1. **CAD:** Computer - Aided Design (Diseño Asistido por Ordenador).
2. **CUS:** Código Único SINABIP.
3. **DGA:** Dirección General de Abastecimiento.
4. **DICAPI:** Dirección General de Capitanías y Guardacostas.
5. **DNI:** Documento Nacional de Identidad.
6. **GIS:** Geographic Information System (Sistema de Información Geográfica).
7. **LAM:** Línea de más Alta Marea.
8. **ORPE:** Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal.
9. **RUC:** Registro Único de Contribuyentes.
10. **SBN:** Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
11. **SINABIP:** Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.
12. **SNA:** Sistema Nacional de Abastecimiento.
13. **SNBE:** Sistema Nacional de Bienes Estatales.
14. **SUNARP:** Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
15. **UTM:** Universal Transversal Mercator (Sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator).

**3.3. Definiciones:** Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

1. **Actuaciones:** Son las acciones relacionadas a la supervisión, custodia, defensa, recuperación, saneamiento físico legal, registro en el SINABIP y las demás relativas a la gestión de los predios estatales.
2. **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.
3. **Bienes de dominio privado estatal:** Aquellos bienes estatales que no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales el Estado o alguna entidad estatal ejercen, dentro de los límites que establece la legislación vigente, el derecho de propiedad con todos sus atributos. Los bienes de dominio privado del Estado comprenden a los predios de dominio privado estatal y a los inmuebles de dominio privado estatal. Los predios de dominio privado estatal se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones. Los inmuebles de dominio privado estatal se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones.
4. **Catastro de predios estatales:** Es el inventario físico de todos los predios estatales ubicados dentro y fuera del territorio nacional, que comprende sus características físicas, jurídicas, económicas y uso, en sus dimensiones espacial, temporal y temática.
5. **Custodia:** Comprende las acciones de cautela, cuidado, mantenimiento y conservación de los predios estatales a cargo de la entidad propietaria o administradora, con la finalidad de preservarlos, mantenerlos inalterables y que no pierdan su valor económico.
6. **Gestión de predios estatales:** Comprende los actos de adquisición, administración, disposición y registro de los predios estatales, así como, las actuaciones de saneamiento físico legal, custodia, defensa y recuperación que ejecutan las entidades del SNBE conforme a sus competencias, para el uso eficiente y aprovechamiento económico y social de dichos predios.
7. **Opinión técnica:** Es el acto mediante el cual la SBN, como ente rector del SNBE, se pronuncia en forma previa sobre los actos de disposición de predios estatales que efectúan las entidades, únicamente en relación al debido procedimiento y el cumplimiento de los requisitos legales del procedimiento.
8. **Predio estatal:** Es una superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el SNBE, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público. Incluye los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA, es decir, que no se encuentran bajo administración de alguna entidad estatal, independientemente del título jurídico en virtud del cual lo ejercen; ni tampoco están destinados al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, oficinas, entre otros, independientemente de su uso efectivo.
9. **Predio estatal de carácter y alcance nacional:** Predio estatal comprendido en proyecto de importancia nacional, declarado de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura, independientemente de su titularidad.
10. **Saneamiento físico legal:** Comprende todas las acciones destinadas a lograr que se inscriba en el Registro de Predios la situación real y los derechos reales que ejercen el Estado y las entidades sobre los predios e inmuebles estatales, el cual se efectúa, a través de los mecanismos ordinarios de inscripción o mediante el procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el TUO de la Ley y el Reglamento.

**3.4. Precisiones de definiciones del TUO de la Ley:** Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

1. **Actos de adquisición:** Son aquellos mediante los cuales el Estado a través de la SBN, los Gobiernos Regionales con funciones transferidas y las demás entidades públicas incorporan o recuperan al patrimonio del Estado derechos y/o predios, tales como: primera inscripción de dominio, reversión de dominio, asunción de titularidad, dación en pago, y otros. La adquisición de predios con cargo a fondos públicos o a donaciones se regula por el SNA.
2. **Actos de administración:** Son aquellos a través de los cuales se ordena el uso y aprovechamiento de los predios estatales, tales como: afectación en uso, cesión en uso, usufructo, arrendamiento, comodato, servidumbre, y otros actos que no impliquen desplazamiento de dominio.
3. **Actos de disposición:** Son aquellos que implican desplazamiento de dominio de los predios estatales, tales como: transferencia de dominio en el Estado, compraventa, permuta y superficie.
4. **Acto de registro:** Es aquel mediante el cual se incorpora un predio estatal y los derechos, cargas y gravámenes que recaen sobre éste, en el registro respectivo del SINABIP, en virtud de los documentos que así lo sustentan. La incorporación de predios al SINABIP implica la asignación de un CUS. Comprende también la actualización de la información sobre dichos predios.
5. **Actuación de supervisión:** Es una atribución exclusiva del ente rector del SNBE que implica vigilar que las entidades cumplan con la finalidad o uso asignado en norma legal, acto administrativo o jurídico, den observancia al debido procedimiento, así como ejecuten las acciones de custodia, defensa y recuperación, respecto de los predios de su propiedad o que se encuentran bajo su administración.

## CAPÍTULO II CONTENIDO Y ÁMBITO DEL SNBE

### Artículo 4.- SNBE

- 4.1 El SNBE es el conjunto de entidades, garantías y normas que regulan integral y coherentemente los predios estatales en sus niveles de Gobierno Nacional, Regional o Local, que apoya al proceso de descentralización y modernización de la gestión del Estado desarrollando una gestión basada en los principios de eficiencia, transparencia y racionalidad del uso del patrimonio estatal.
- 4.2 Los procedimientos, actuaciones y contratos que recaen sobre los predios estatales, regulados por el Reglamento, así como por las Directivas que emite la SBN, forman parte del SNBE.

#### **Artículo 5.- Vinculación con las Entidades del SNBE**

5.1 El SNBE vincula a todas las entidades que lo integran, en los términos establecidos en el TUO de la Ley, en el Reglamento y demás normas complementarias y conexas, respecto del otorgamiento de derechos a través de los actos de administración, adquisición, disposición, supervisión y registro de los predios estatales, así como, de las acciones de saneamiento físico legal, custodia, defensa y recuperación, preservando su coherencia y racionalidad.

5.2 La identificación de las entidades que conforman el SNBE se efectúa mediante resolución del ente rector, tomándose en consideración las bases de datos oficiales del Estado.

5.3 La SBN, como ente rector del SNBE, brinda capacitación permanente al personal a cargo de la administración de los predios estatales y asistencia técnica a las entidades, en atención a las necesidades de éstas y conforme al plan que se apruebe para estos efectos.

#### **Artículo 6.- Acceso a la información temática, cartográfica básica y catastral**

6.1 Las entidades que generan o administran información temática, cartográfica básica y catastral, de propiedad y otros derechos, en virtud de competencia asignada por ley, proporcionan dicha información a la SBN o a los Gobiernos Regionales con funciones transferidas en formato digital, a solo requerimiento y dentro de un plazo no mayor de siete (07) días, bajo responsabilidad administrativa. En todo caso, dichas entidades brindan acceso, a través de la interoperabilidad, a la información geoespacial de su correspondiente servidor de mapas para descarga de geometrías y atributos alfanuméricos.

6.2 La información gráfica se entrega en medios magnéticos, en coordenadas UTM, indicando su zona geográfica y, de preferencia en Datum oficial vigente.

6.3 En caso que se requiera mayor tiempo para poder entregar la información solicitada, ello debe ser comunicado a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas que solicitó dicha información, precisando un plazo razonable para su atención.

#### **Artículo 7.- Cumplimiento de las normas que regulan el SNBE**

7.1 Las entidades en cuanto administren o dispongan de predios estatales se rigen por el TUO de la Ley, el Reglamento y demás normas sobre la materia.

7.2 En la ejecución de cualquier acto relacionado a los predios estatales, debe observarse el adecuado cumplimiento de las garantías y normas vinculadas a dichos bienes.

7.3 Las personas naturales o jurídicas de derecho público o de derecho privado que tengan a su cargo predios estatales bajo cualquier modalidad deben destinarlos al fin para el que les fueron entregados, bajo sanción de extinción del derecho o del contrato o reversión de dominio, según corresponda.

#### **Artículo 8.- Interrelación con el SNA**

8.1 Los predios entregados por el Estado, representado por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, o por cualquier entidad pública, a través de actos de administración o disposición a favor de entidades públicas, permanecen en el SNBE hasta que se produzca la recepción de la obra, lo cual debe ser comunicado por escrito por la entidad adquirente a la entidad otorgante y a la SBN. En tanto ello no ocurra, los actos otorgados sobre tales predios son susceptibles de aclaración y/o modificación de la finalidad, de supervisión, de reversión y otros actos en el marco del SNBE. La comunicación escrita sobre la recepción de obra es actualizada por la SBN o por la entidad adquirente en el SINABIP, variando la condición del predio a inmueble.

8.2 La SBN participa en el saneamiento físico legal de los predios del Estado y de las entidades públicas que lo requieran, previa comunicación escrita y/o suscripción del convenio respectivo, de conformidad con lo dispuesto por el literal b) del párrafo 14.2 del artículo 14 del TUO de la Ley. La primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles estatales se efectúan en el marco del SNBE hasta su culminación con la inscripción en el Registro de Predios, sin perjuicio de las competencias propias de la DGA en el marco del SNA. Culminado el saneamiento la entidad comunica a la SBN para la actualización del SINABIP.

8.3 El procedimiento de adquisición de predios por las entidades públicas con cargo a fondos públicos o a través de donaciones efectuadas por particulares, se rigen por las normas del SNA. Una vez adquirido el predio se rige por las normas del SNBE.

8.4 No están comprendidos en el SNBE los predios con edificaciones que se encuentran bajo administración de las entidades en el marco del SNA, respecto de los cuales se otorgan derechos reales u otros actos, tales como arrendamiento, usufructo, superficie u otros, a favor de particulares.

8.5 En caso que en el marco del SNBE, las entidades reviertan o recuperen el uso y administración de terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares, se pone en conocimiento de la DGA, a fin que se evalúe su utilidad en el marco del SNA, y se proceda, de ser el caso, a otorgar los actos de administración o disposición que correspondan conforme a la normatividad vigente.

### **CAPÍTULO III ENTE RECTOR DEL SNBE**

#### **Artículo 9.- Ente Rector**

9.1 La SBN es el ente rector del SNBE y está encargada de normar y supervisar los actos de adquisición, disposición, administración y registro de los predios estatales que realicen las entidades, a efectos de lograr una administración ordenada y eficiente.

9.2 La SBN es la responsable de aprobar y ejecutar los actos vinculados a los predios de propiedad del Estado que se encuentran a su cargo, y bajo su competencia, de conformidad con lo dispuesto en el TUO de la Ley, el Reglamento y demás normas complementarias y conexas.

#### **Artículo 10. Funciones y atribuciones del Ente Rector**

Son funciones y atribuciones del ente rector del SNBE, además de las establecidas en el TUO de la Ley, las siguientes:

##### **10.1 Normativas:**

1. Proponer y promover disposiciones legales en materia referida a la adquisición, administración, disposición, custodia, defensa, recuperación, registro y supervisión de predios estatales, así como a otros temas vinculados al SNBE.

2. Expedir directivas y otras disposiciones normativas en materia de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de predios estatales, siendo de cumplimiento obligatorio por parte de las entidades y personas naturales o jurídicas que ejerzan algún derecho sobre predios estatales.
3. Absolver consultas, interpretar y emitir pronunciamientos, con carácter orientador, sobre las normas del SNBE, normas complementarias y conexas; y, compilar para su difusión los referidos pronunciamientos; así como emitir opinión sobre las propuestas normativas vinculadas al SNBE.
4. Compilar, concordar y mantener actualizadas las normas relacionadas con el SNBE, normas complementarias y conexas.
5. Proponer y promover disposiciones legales en materia de capacitación sobre el SNBE y respecto a la certificación de funcionarios y servidores de las entidades encargados de las actividades relativas a la gestión de predios estatales.
6. Expedir directivas y otras disposiciones normativas en materia de capacitación sobre el SBNE y respecto a la certificación de los funcionarios y servidores de las entidades encargados de las actividades relativas a la gestión de predios estatales.

#### **10.2 De supervisión:**

1. Efectuar Inspecciones Técnicas inopinadas sobre los predios estatales, independientemente que se encuentren bajo administración o propiedad de las entidades, debiendo los servidores públicos y particulares colindantes otorgar las facilidades del caso.
2. Efectuar las acciones de supervisión para verificar que las entidades ejecuten las acciones de custodia, defensa y recuperación que correspondan de los predios estatales; así como verificar el cumplimiento de la finalidad o uso del predio asignado por norma legal, acto administrativo o contrato; y del debido procedimiento que ejecutan las entidades, sin perjuicio de las acciones que deben efectuar éstas sobre los predios de su propiedad o bajo su administración. La supervisión comprende también a los predios que habiendo sido del Estado, fueron adjudicados en propiedad a favor de particulares para el cumplimiento de determinada obligación.
3. Cautelar que las entidades cumplan con los requisitos y procedimientos contenidos en el TUO de la Ley, el Reglamento, directivas emitidas por la SBN y demás normas sobre la materia, conforme a la naturaleza del predio.
4. Acceder a los registros, documentos e información respecto de los actos de adquisición, disposición y administración de predios estatales que las entidades lleven a cabo con las limitaciones establecidas en el TUO de la Ley.
5. Determinar la existencia de transgresiones a las normas del SNBE así como el incumplimiento de las obligaciones derivadas de los actos de administración, adquisición, disposición y registro de los predios estatales, comunicando al Titular de la entidad correspondiente y a la Contraloría General de la República para que adopten las acciones respectivas, bajo responsabilidad del Titular de la entidad y sin perjuicio de las acciones que el ente rector del SNBE ejecute en defensa de los predios estatales.
6. Emitir opinión técnica en los actos de disposición de predios de propiedad de las entidades y del Estado, excepto cuando se trate de los supuestos siguientes:
  - a) Predios de propiedad de los Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales.
  - b) Predios de propiedad de empresas estatales de derecho público o empresas municipales.
  - c) Predios de propiedad del Banco Central de Reserva del Perú comprendidos en el artículo 85 del Decreto Ley N° 26123, Ley Orgánica del Banco Central de Reserva del Perú.
  - d) Predios comprendidos en procesos de formalización y titulación urbana y rural.
  - e) Predios comprendidos en procesos de adjudicación de tierras para fines agropecuarios regulados por normas especiales.
  - f) Predios comprendidos en procesos de promoción de la inversión o concesión en cumplimiento de disposiciones especiales.
  - g) Otros predios comprendidos en disposiciones especiales para la transferencia o adjudicación de propiedad.
7. Al igual que todas las entidades, requerir información a particulares que ejerzan o hayan ejercido algún derecho sobre predios estatales.
8. Promover los mecanismos de defensa y recuperación de los predios estatales, según corresponda, cuando tome conocimiento por cualquier medio de información de la invasión u ocupación indebida de dichos predios.

#### **10.3 De gestión:**

1. Procurar una eficiente gestión del portafolio de los predios estatales racionalizando su uso y optimizando su valor, diseñando estrategias y adoptando mecanismos para tal fin.
2. Promover el saneamiento de la propiedad estatal por parte de las entidades para incentivar la inversión pública y privada.
3. Realizar el diagnóstico y/o saneamiento físico legal de los predios de las entidades, inclusive aquellos comprendidas en proyectos de inversión, obras de infraestructura y servicios públicos del Estado, sin perjuicio del saneamiento que las entidades efectúen bajo el marco legal vigente, debiendo efectuarse comunicaciones escritas de coordinación y/o suscribir el respectivo convenio de colaboración para dicho efecto.
4. Aprobar los actos de administración y disposición de los predios del Estado y otros que sean de su competencia.
5. Efectuar el sustento técnico legal para el otorgamiento de derechos sobre los predios estatales de propiedad de las entidades, cuando éstas lo requieran, previa suscripción del convenio respectivo.
6. Otorgar la conformidad para el levantamiento de la reserva y posterior transferencia en propiedad del Estado, de los inmuebles reservados para fines de Defensa Nacional, previo informe técnico legal sobre la situación de dichos bienes.

#### **10.4 De decisión, a través del Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal:**

1. Resolver como última instancia administrativa los conflictos sobre predios de propiedad estatal que surjan entre las entidades.
2. Emitir pronunciamientos institucionales que constituyen precedentes en casos de similar naturaleza.

#### **10.5 De registro:**

1. Organizar y conducir los registros que conforman el SINABIP.
2. Registrar y/o actualizar en los registros que conforman el SINABIP, la información, que de forma obligatoria remiten las entidades, sobre los actos emitidos respecto de los predios bajo su competencia directa.
3. Administrar la información contenida en el SINABIP.
4. Brindar información contenida en el SINABIP a las entidades que así lo soliciten y a los particulares con las limitaciones establecidas en la Ley N° 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

5. Revisar y validar los actos de registro de los predios estatales en el SINABIP cuando sean realizados directamente por las entidades del SNBE.

#### **10.6 De capacitación:**

1. Brindar capacitación permanente, al personal a cargo de la administración de los predios estatales, conforme al Plan Anual de Capacitación que apruebe por resolución, el cual comprende además la respectiva asistencia técnica en materia de gestión de la propiedad predial estatal.
2. Consolidar y sistematizar los resultados de la capacitación y de la asistencia técnica a fin de retroalimentar el desarrollo de capacidades.

#### **10.7 De certificación:**

1. Certificar a los profesionales y técnicos encargados de la gestión de predios estatales que, en razón de sus funciones, intervienen directamente en la aplicación de las normas del SNBE, así como, a los que no se encuentren encargados de dicha gestión, pero cumplen con los requisitos previstos en el TUO de la Ley y su Reglamento.
2. Administrar la base de datos de los profesionales y técnicos que cuentan con la respectiva certificación.

#### **10.8 De sanción:**

1. Imponer sanciones de amonestación y multa a los particulares que promuevan invasiones, invadan y/o construyan sin autorización ni título alguno sobre predios de propiedad o administración del Estado o de las entidades que conforman el SNBE.
2. Solicitar a la autoridad competente la autorización para la demolición y destrucción de los bienes que sirvieron de medio para la comisión de alguna infracción, sin derecho a reembolso ni indemnización a favor del particular infractor.
3. Aplicar medidas correctivas de incautación y decomiso de bienes y medidas de carácter provisional que aseguren la eficacia de la decisión final.

#### **10.9 De recuperación de predios de propiedad estatal**

1. Ejercer la recuperación extrajudicial, a través de su Procuraduría Pública, de los predios de propiedad o bajo administración del Estado, y de las entidades, cuando verifique la inacción de éstas, de conformidad con el artículo 65 de la Ley N° 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, sin perjuicio de poner en conocimiento dicha situación de la Contraloría General de la República.
2. Interponer, a través de su Procuraduría Pública, las acciones judiciales que correspondan para obtener la recuperación de los predios de propiedad del Estado o bajo su administración.

### **CAPÍTULO IV ENTIDADES DEL SNBE**

#### **Artículo 11. Funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades**

Son funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades, las siguientes:

1. Identificar los predios de su propiedad y los que se encuentren bajo su administración, debiendo registrarlos en el SINABIP y en el Registro de Predios correspondiente.
2. Actualizar la información sobre los predios de su propiedad o los que se encuentren bajo su administración, para su registro en el SINABIP.
3. Realizar inspecciones de sus predios y de los que se encuentran bajo su administración para verificar su uso y destino a fin de lograr una eficiente gestión de los mismos.
4. Procurar que los predios de su propiedad o los que estén bajo su administración, mantengan o incrementen su valor de acuerdo a la finalidad asignada.
5. Efectuar el diagnóstico físico legal de sus predios y de los que se encuentran bajo su administración, ejecutando cuando corresponda, las acciones de saneamiento físico legal de los mismos, de acuerdo al TUO de la Ley, Reglamento y normas complementarias y conexas.
6. Solicitar a la SBN, previa comunicación escrita y/o suscripción del convenio respectivo, que efectúe el sustento técnico legal para el otorgamiento de derechos sobre los predios estatales de su propiedad.
7. Poner a disposición del Estado, representado por la SBN o por los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, según corresponda, los predios de su propiedad o bajo su administración que no resultan de utilidad para el cumplimiento de sus fines institucionales, en el marco de la aplicación de una política de uso racional y gestión predial eficiente.
8. Aprobar los actos de saneamiento, adquisición y administración de sus predios, organizando los expedientes sustentatorios correspondientes, procurando el mejor aprovechamiento económico y social de los mismos.
9. Solicitar a la SBN le brinde apoyo en el saneamiento físico legal de sus predios, previa comunicación escrita y/o suscripción del convenio respectivo.
10. Disponer de sus predios, con la previa opinión técnica de la SBN, de acuerdo a lo regulado en el Reglamento y con las excepciones señaladas en el literal i) del párrafo 14.1 del artículo 14 del TUO de la Ley y demás normas sobre la materia.
11. Aprobar el Alta y la Baja de sus predios.
12. Realizar consultas a la SBN sobre la aplicación o interpretación de las normas vinculadas al SNBE.
13. Remitir la información requerida por la SBN o por los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para el ejercicio de sus funciones respecto a los predios que se encuentran bajo su competencia.
14. Adoptar todas las acciones necesarias para la defensa de los bienes de su propiedad o bajo su administración, ante todo órgano administrativo, notarial, arbitral y jurisdiccional.
15. Repeler todo tipo de invasiones u ocupaciones ilegales que se realicen en los predios de su propiedad o bajo su administración, inscritos o no en el Registro de Predios, y recuperarlos extrajudicialmente cuando tengan conocimiento de dichas invasiones u ocupaciones, con el auxilio de la Policía Nacional del Perú.
16. Solicitar el otorgamiento de derechos reales sobre predios del Estado, ante la SBN o los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, según corresponda, o ante las entidades cuando se trate de predios de propiedad de éstas, para el cumplimiento de sus fines institucionales.
17. Las demás que establezca la normatividad vigente.

#### **Artículo 12.- Vinculación con los Gobiernos Regionales**

12.1 Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, realizan actos de adquisición, saneamiento, administración y disposición de los predios urbanos y terrenos eriazos de propiedad del Estado dentro de su jurisdicción, incluyendo aquellos que cuenten con edificaciones, de conformidad al artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, a excepción de aquellos de carácter y alcance nacional, de propiedad municipal y otros bienes regulados por leyes especiales, aplicando el TUO de la Ley, el Reglamento y demás normas del SNBE.

12.2 Los actos que realizan los Gobiernos Regionales respecto de los bienes de su propiedad, se rigen por las disposiciones de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, así como por el TUO de la Ley y el Reglamento, en lo que fuere aplicable, debiendo registrar y/o actualizar la información de sus predios en el SINABIP.

#### **Artículo 13.- Vinculación con los Gobiernos Locales**

13.1 Los actos que realizan los Gobiernos Locales respecto de los bienes de su propiedad y los que se encuentran bajo su administración, se rigen por las disposiciones de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, así como el TUO de la Ley y el Reglamento, en lo que fuere aplicable.

13.2 Las causales de venta directa previstas en el Reglamento no son aplicables a los predios de propiedad de los Gobiernos Locales.

13.3 Los Gobiernos Locales deben registrar y/o actualizar la información en el SINABIP, de los predios de su propiedad y los que se encuentran bajo su administración.

#### **Artículo 14.- Vinculación con las empresas estatales de derecho público**

14.1. Los actos que realizan las empresas estatales de derecho público del gobierno nacional, regional o local, respecto de los bienes de su propiedad se rigen por sus leyes de creación y demás normas legales sobre la materia, encontrándose obligadas a remitir a la SBN la información de los referidos predios para su registro en el SINABIP.

14.2 No forman parte del SNBE las empresas estatales de derecho privado de cualquier nivel de gobierno al que pertenezcan.

#### **Artículo 15.- Vinculación con las universidades públicas**

15.1 Los actos que realizan las universidades públicas respecto de los bienes de su propiedad se rigen por la Ley N° 30220, Ley Universitaria y, en su defecto, por el TUO de la Ley y el Reglamento, en lo que fuere aplicable, debiendo remitir a la SBN la información de sus predios para su registro en el SINABIP, conforme a las directivas que emita el ente rector del SNBE.

15.2 Para la realización de los actos de disposición de los predios de su propiedad, las universidades públicas deben contar con la opinión técnica de la SBN.

15.3 Los ingresos obtenidos por actos de administración y disposición de sus predios les corresponden a las universidades públicas en un 100%.

#### **Artículo 16.- Vinculación con el Sector Defensa y sus órganos de ejecución**

Los actos que realiza el Sector Defensa y sus órganos de ejecución respecto de los bienes de su propiedad se rigen por la Ley N° 29006, Ley que autoriza la disposición de inmuebles del Sector Defensa, las demás normas especiales y, en su defecto, por el TUO de la Ley y el Reglamento, en lo que fuere aplicable, debiendo remitir a la SBN la información de sus predios para su registro en el SINABIP, conforme a las directivas que emita el ente rector del SNBE.

### **CAPÍTULO V REGISTRO ÚNICO OBLIGATORIO DE LOS PREDIOS ESTATALES**

#### **Artículo 17.- SINABIP**

17.1 El SINABIP es un registro administrativo, de carácter único y obligatorio de los predios estatales, que contiene la información que de manera obligatoria es remitida por las entidades.

17.2 El SINABIP es administrado por la SBN y se encuentra soportado por herramientas tecnológicas que permiten el ingreso de datos, procesamiento y salida de información de predios estatales, así como el acceso a dicha información por parte de los Gobiernos Regionales con competencias transferidas y demás entidades del SNBE.

#### **Artículo 18.- Contenido del registro en el SINABIP**

El SINABIP contiene la información de la base de datos -gráfica, georreferenciada y alfanumérica-, técnica, jurídica y económica del Catastro de predios estatales, en sus dimensiones espacial, temporal y temática, asociados a su respectivo CUS. Adicionalmente, contiene los derechos reales que recaen sobre predios de terceros en favor de las entidades públicas.

#### **Artículo 19.- Acto de registro de un predio en el SINABIP**

El acto de registro de un predio comprende su incorporación en el SINABIP o la actualización de la información registrada e implica la asignación de un CUS correlativo a nivel nacional, de acuerdo a las directivas que emita el ente rector del SNBE.

#### **Artículo 20.- Requisitos para el registro de predios en el SINABIP**

20.1 Para incorporar un predio en la Base de Datos Catastral del SINABIP se requiere lo siguiente:

1. Plano perimétrico - ubicación, que cuente con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: georreferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, indicando su zona geográfica y en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, en soporte físico y digital, bajo formato CAD o GIS, editable.
2. Memoria Descriptiva, autorizada por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, precisando el uso y otras características relevantes del predio.
3. Documento de valorización, utilizado para fines de información contable.
4. Documento que acredita la propiedad u otro derecho sobre el predio.
5. El número de la partida registral donde se encuentra inscrito el predio.

20.2 Para actualizar la información de un predio estatal, registrado en el SINABIP se requiere acompañar el(los) documento(s) que contiene(n) la información que se pretenda actualizar, sea para completar información o para registrar un nuevo acto otorgado sobre el predio.

20.3 Las entidades que no cuenten con toda la información y/o la documentación requerida para la incorporación o actualización de sus predios o, ésta última no se encuentre acorde a las especificaciones técnicas indicadas, podrán solicitar el registro del predio, adjuntando una declaración jurada a la documentación con la que cuenten, con lo cual se efectúa el registro del predio en el SINABIP de manera provisional, asignándose el CUS respectivo.

#### **Artículo 21.- Obligatoriedad de los actos de registro de predios**

Las entidades que forman parte del SNBE tienen la obligación de remitir los documentos técnicos y legales (físicos o digitales) respecto de los predios de su propiedad, o bajo su administración, para su registro en el SINABIP.

#### **Artículo 22.- Plazo para registrar la información**

Las entidades deben registrar en el SINABIP la información de los predios y de los actos o contratos vinculados a éstos, en el plazo de diez (10) días contados a partir de que quede firme la respectiva resolución o de suscrito el contrato correspondiente.

#### **Artículo 23.- Incorporación de predios de dominio público al SINABIP**

Los predios que constituyen dominio público del Estado por mandato de Ley, tales como las islas, playas, zonas de dominio restringido, lagos, lagunas naturales, cauces de ríos, nevados y otros, son registrados en el SINABIP por la entidad competente de su administración, en mérito al documento que corresponda de acuerdo a la naturaleza del predio, y al plano perimétrico-ubicación el cual debe contar con las especificaciones técnicas referidas en el presente Capítulo.

#### **Artículo 24.- Información de entidades formalizadoras y que aprueban habilitaciones urbanas**

Las entidades a cargo de procesos de formalización de propiedad y de aprobación de habilitaciones urbanas deben remitir a la SBN la información referida a los lotes de equipamiento urbano y/o aportes reglamentarios, proporcionando en todos los casos los planos de trazado y lotización de los lotes antes señalados.

#### **Artículo 25.- Información sobre predios comprendidos en proyectos de inversión, concesiones y servidumbres otorgadas**

25.1 Las entidades del Gobierno Nacional, Regional o Local que impulsan proyectos de inversión u obras de infraestructura pública, declarados de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, que comprendan terrenos estatales, inscritos o no en el Registro de Predios, deben remitir a la SBN la información gráfica del área involucrada en los referidos proyectos de inversión adjuntando el plano perimétrico - ubicación, dentro del plazo de diez (10) días contados a partir de la identificación del predio comprendido.

25.2 Las entidades que otorguen concesiones para la prestación de servicios públicos, actividades mineras, hidrocarburos, electricidad u otras actividades promovidas por el Gobierno Nacional, Regional o Local, que impliquen el uso de predios estatales, con o sin inscripción registral, deben remitir a la SBN la información gráfica del área estatal involucrada, adjuntando el plano perimétrico - ubicación, dentro del plazo de diez (10) días contados a partir de la fecha de emisión del acto, resolución o contrato mediante el cual se otorga la concesión y/o se identifica el área superficial estatal comprendida.

25.3 La información remitida por las entidades, de acuerdo a lo indicado en los párrafos precedentes, es incorporada y adecuada a la base temática del SINABIP con la finalidad de optimizar la gestión de los predios estatales.

#### **Artículo 26.- Obtención de información temática, cartográfica básica y catastral**

La información temática, cartográfica básica y catastral, de propiedad y otros derechos, que requiera la SBN para una mejor organización de la información del SINABIP, debe ser atendida por las entidades involucradas conforme a lo regulado en el artículo 6 del Reglamento.

#### **Artículo 27.- Información que brinda el SINABIP**

27.1 Cualquier persona natural o jurídica puede solicitar información contenida en el SINABIP, previo pago de la tasa correspondiente que se establezca en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la SBN.

27.2 La información que brinda el SINABIP se otorga a través de:

1. Constancia de predio registrado en el SINABIP, la cual informa sobre el dominio y/o administración del Estado o de una entidad sobre un predio determinado. El solicitante debe indicar el número de CUS. En caso de no contar con el número de CUS se debe señalar la dirección detallada del predio, la cual comprende el nombre de la vía, manzana, lote, numeración, urbanización, pueblo joven, asociación de vivienda, u otro, así como distrito, provincia y departamento, conforme corresponda.

2. Certificado Digital de Búsqueda Catastral en el SINABIP, el cual es un documento compendioso que acredita que en una determinada área existe algún predio estatal registrado en el SINABIP. Se expide a pedido de parte, de acuerdo a los parámetros señalados en la normativa correspondiente.

Excepcionalmente, y por razones debidamente justificadas, la emisión del Certificado de Búsqueda Catastral en el SINABIP puede realizarse en soporte físico y suscribirse con firma manuscrita.

## **CAPÍTULO VI ÓRGANO DE REVISIÓN DE LA PROPIEDAD ESTATAL**

#### **Artículo 28.- Naturaleza y conformación**

28.1 El ORPE constituye la instancia revisora de la SBN, con competencia nacional, encargado de resolver, en última instancia administrativa, los conflictos sobre predios de propiedad estatal que surjan entre las entidades integrantes del SNBE.

28.2 El ORPE está integrado por tres (03) miembros, de los cuales dos (2) deben ser abogados, y son nombrados por resolución de la SBN.

28.3 La organización y funcionamiento del ORPE es aprobada en el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN.

#### **Artículo 29.- Materias de competencia**

El ORPE es competente para conocer de:

1. Los conflictos entre entidades respecto de los actos que recaigan sobre predios estatales, incluyendo las controversias generadas por el cierre y/o correlación de partidas registrales duplicadas.
2. Las oposiciones que formulen las entidades en los procedimientos de saneamiento físico legal regulados en el TUO de la Ley y el Reglamento.
3. Los conflictos que se generen por la identificación y reserva de predios del Estado.
4. Los conflictos que se generen por la identificación, calificación y declaración de las condiciones de los predios del Estado o el levantamiento de las mismas.

#### **Artículo 30.- Materias excluidas de la competencia del ORPE**

No son de competencia del ORPE:

1. Los actos respecto de los bienes estatales expedidos por las entidades en el ejercicio de sus competencias.
2. Los actos denegatorios emanados dentro de los procedimientos regulares ejecutados por las entidades, contenidos en el Reglamento.
3. Las discrepancias que surjan en los procesos de formalización y titulación dispuestos por normas especiales.
4. Los conflictos en que se discuten derechos emanados de concesiones.
5. Los conflictos que surjan por demarcación territorial.
6. Otros conflictos cuya resolución se encuentre regulada por norma legal expresa.

#### **Artículo 31.- Acreditación del derecho o interés sobre el predio materia del conflicto**

Las entidades que decidan someter sus controversias al ORPE deben acreditar de manera indubitable su derecho o interés legítimo sobre el predio materia de conflicto.

#### **Artículo 32.- Procedimiento ante el ORPE**

32.1 La reclamación se presenta ante la SBN, dirigida al ORPE, indicando lo siguiente:

1. Denominación de la entidad, número de RUC y domicilio.
2. Identificación del representante de la entidad, con facultades de representación, número de DNI o carnet de extranjería.
3. Denominación de la entidad reclamada, número de RUC y domicilio.
4. Identificación del predio materia de conflicto, consignando ubicación, área, número de CUS y partida registral.
5. Fundamentos de hecho y de derecho que ampara su pretensión.
6. Datos de la resolución u otro instrumento que contenga el acto administrativo materia de conflicto.
7. Relación de los documentos y anexos que se acompañan.
8. Fecha y firma del representante.

32.2 Presentada la reclamación, se procede a su calificación. En caso se advierta ambigüedad, falta de claridad o de alguna información o requisito, se notifica al administrado a fin de que subsane las observaciones realizadas en un plazo de cinco (05) días. En caso de incumplimiento, se emite resolución declarando inadmisibles o improcedentes la reclamación, según corresponda.

32.3 Luego de admitida la reclamación, se corre traslado a la entidad reclamada, otorgándole un plazo no mayor de quince (15) días, contado desde el día siguiente de su notificación, para que realice su descargo correspondiente.

32.4 Adicionalmente, se notifica la admisión de la reclamación a las entidades que pudieran verse afectadas con la resolución que se expida.

32.5 De oficio o a pedido de parte, se puede disponer la realización de un informe oral, concediéndose a las partes el uso de la palabra a efectos de sustentar su derecho.

#### **Artículo 33.- Resolución que emite el ORPE**

La resolución que emite el ORPE se expide dentro de los treinta (30) días siguientes a la interposición de la reclamación o, en caso se haya efectuado el informe oral, en un plazo de quince (15) días computados desde esta diligencia.

#### **Artículo 34.- Criterios resolutivos**

El ORPE puede:

1. Revocar la resolución recurrida, reformándola total o parcialmente.
2. Confirmar la resolución recurrida, total o parcialmente.
3. Integrar la resolución recurrida.
4. Declarar nula la resolución recurrida.

#### **Artículo 35.- Agotamiento de vía administrativa**

La resolución emitida por el ORPE da por agotada la vía administrativa, a partir de su notificación. No procede ningún recurso impugnativo en su contra y solo puede ser impugnada en la vía jurisdiccional.

#### **Artículo 36.- Ejecución de resoluciones**

Las resoluciones que emita el ORPE tienen mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios y deben ser cumplidas bajo sus propios términos. El costo de la tasa registral lo asume el reclamante.

## **CAPÍTULO VII SUPERVISIÓN**

#### **Artículo 37.- Supervisión del Ente Rector del SNBE**

37.1 La supervisión es una atribución exclusiva del ente rector del SNBE que tiene por objeto que todas las entidades que conforman el SNBE, sin excepción alguna, cumplan con las acciones de custodia, defensa y recuperación de los predios de su propiedad y bajo su administración;

con las obligaciones impuestas por norma legal, o por el acto que recae sobre dichos predios; y, con el debido procedimiento en los procedimientos que ejecutan.

37.2 La actuación de supervisión también se efectúa respecto de:

1. La asunción de titularidad de los predios estatales comprendidos en procesos de formalización urbana y rural y otros regímenes legales especiales, así como su registro en el SINABIP.

2. El cumplimiento de la distribución de los ingresos obtenidos en la gestión de predios estatales, de conformidad a lo establecido por el TUO de la Ley y el Reglamento.

37.3 La actuación de supervisión se inicia de oficio, conforme al Plan que se aprueba anualmente, o cuando responda a otras circunstancias que lo ameriten.

37.4 En caso que en la supervisión efectuada se detecten infracciones a la normatividad, se pone en conocimiento de la entidad y de la Contraloría General de la República, para las acciones correctivas y sanciones respectivas, bajo responsabilidad del titular de la entidad.

#### **Artículo 38.- Supervisión preventiva**

El ente rector del SNBE puede realizar actuaciones de supervisión preventiva orientadas a la identificación de contingencias y riesgos con la finalidad de mejorar la gestión de los predios estatales.

#### **Artículo 39.- Clases de supervisión**

La supervisión se realiza sobre:

##### **1. Predios estatales**

Comprende a los predios de dominio público y privado del Estado y de las entidades, y tiene por objeto constatar la integridad del predio en cuanto a sus linderos, área y destino.

##### **2. Actos emitidos por las entidades**

Comprende las resoluciones emitidas y contratos otorgados por las entidades que recaen sobre predios estatales de su propiedad o bajo su administración y tiene por objeto verificar el cumplimiento de la finalidad o destino asignado al predio y de las obligaciones estipuladas por norma legal, acto administrativo o jurídico.

##### **3. Procedimientos ejecutados por las entidades**

Comprende los procedimientos ejecutados por las entidades respecto de los predios estatales de su propiedad o bajo su administración y tiene por objeto verificar el cumplimiento del debido procedimiento y de la normativa legal aplicable, conforme a la naturaleza de dichos predios.

#### **Artículo 40.- Etapas de la supervisión**

La supervisión se efectúa conforme a las etapas siguientes:

##### **1. Indagatoria**

a) Recopilación de información

b) Informe preliminar

##### **2. Sustantiva**

a) Inspección

b) Elaboración de documentos técnicos

c) Informe de supervisión

#### **Artículo 41.- Etapa indagatoria**

41.1 Tiene como finalidad determinar la competencia de la SBN, identificar el predio, acto o procedimiento materia de supervisión; así como, establecer la continuación o no de la supervisión.

41.2 Comprende la recopilación de información interna y externa relevante, organización de la información y la emisión de un informe preliminar.

41.3 El informe preliminar se elabora con la información recabada y se pronuncia por la continuación o no de la supervisión. Luego de emitido el informe se remiten a las entidades competentes, las recomendaciones y/o acciones complementarias que correspondan, cuando se haya constatado manifiesta infracción a la normatividad o se requiera la adopción de medidas urgentes para evitar daño o apropiación ilícita de los predios estatales.

#### **Artículo 42.- Etapa sustantiva**

42.1 Tiene como finalidad verificar y determinar el cumplimiento de una norma legal, acto aprobado u otra fuente jurídica que verse sobre el predio estatal.

42.2 Comprende la inspección, elaboración de documentos técnicos y el informe de supervisión.

#### **Artículo 43.- Inspección**

43.1 En la inspección se recaba información sobre las ocupaciones indebidas y cumplimiento de la finalidad del predio; así como, se constata la situación física, existencia de edificaciones, poseedores, área ocupada o cualquier otra circunstancia relevante para los fines de la supervisión.

43.2 La inspección concluye con la elaboración del Acta suscrita por las personas presentes, a quienes se les entrega una copia, en la que se describen los hechos verificados, se incluyen las observaciones de aquellas y se deja constancia de su derecho para presentar documentos que estimen conveniente.

#### **Artículo 44.- Elaboración de documentos técnicos**

Luego de efectuada la inspección, se elabora la Ficha Técnica, plano perimétrico - ubicación, en caso de constatar ocupación de terceros, además el panel fotográfico y cualquier otro documento técnico que se considere necesario.

#### **Artículo 45.- Informe de supervisión**

45.1 El informe de supervisión contiene el análisis efectuado, así como las conclusiones y las recomendaciones, según corresponda, las cuales están orientadas a:

- a) La restitución de la disponibilidad física del predio, cuando se trata de supervisión de predios.
- b) La restitución plena de la titularidad o disponibilidad del predio, cuando se trata de supervisión de actos.
- c) El restablecimiento de la legalidad del procedimiento ejecutado sobre el predio, cuando se trata de supervisión de procedimientos.

45.2 Adicionalmente, luego de emitido el informe, se solicita a las entidades competentes que procedan a implementar las recomendaciones formuladas.

#### **Artículo 46.- Obligación de entregar información**

46.1 Las entidades y los particulares que ejerzan o hayan ejercido algún derecho sobre el predio materia de supervisión, están obligadas a entregar información o documentación al ente rector del SNBE en cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Ante el requerimiento por escrito que efectúe el ente rector del SNBE, en cuyo caso la información debe ser entregada en el plazo de diez (10) días, computados a partir del día siguiente de su notificación, según lo dispuesto por el numeral 4 del artículo 143 del TUO de la LPAG.
2. En las visitas inopinadas que efectúe el ente rector del SNBE, a solo requerimiento verbal del funcionario, debiéndose levantar acta de entrega de información o, en su caso, renuencia.

46.2 En caso se requiera información temática, cartográfica básica y catastral, de propiedad y otros derechos, las entidades involucradas deben brindar dicha información conforme a lo regulado en el artículo 6 del Reglamento.

#### **Artículo 47.- Actuaciones a cargo de las entidades**

Las entidades tienen la obligación de realizar las acciones de custodia, defensa y recuperación de los predios de su propiedad o bajo su administración; así como, de verificar el cumplimiento de la finalidad o uso asignado u obligación impuesta en norma legal, o acto aprobado.

#### **Artículo 48.- Acciones de defensa y recuperación extrajudicial**

48.1 En los casos que se verifique que un predio de propiedad o bajo administración de una entidad se encuentra ocupado por terceros, se solicita al Titular de dicha entidad que inicie las acciones de defensa y recuperación extrajudicial, conforme a lo dispuesto por los artículos 65 y 66 de la Ley N° 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, sin perjuicio de las demás acciones de defensa judicial que correspondan; debiendo la entidad comunicar a la SBN las acciones adoptadas.

48.2 En caso se verifique la inacción y sin perjuicio de que la Procuraduría Pública de la SBN tome acciones para la recuperación extrajudicial, la SBN comunica la omisión advertida al órgano de control interno de la entidad y a la Contraloría General de la República, para los fines de sus competencias.

#### **Artículo 49.- Comunicación a la Contraloría General de la República y otras acciones**

49.1 Concluida la supervisión, luego de haberse comprobado la comisión de alguna infracción a la normatividad, la SBN pone en conocimiento de la entidad correspondiente para las acciones correctivas y, de la Contraloría General de la República, para los fines de su competencia.

49.2 Asimismo, cuando el informe de supervisión contenga la recomendación de efectuar acciones de reversión, asunción de titularidad por abandono, desafectación o extinción del derecho otorgado, la puesta en conocimiento de la Contraloría General de la República se efectúa indicando que se va iniciar el procedimiento para la aprobación de dichos actos, cuyo resultado también se informa.

#### **Artículo 50.- Supervisión de los predios de dominio público**

50.1 La supervisión del carácter inalienable e imprescriptible de los predios de dominio público, está a cargo de la SBN, en su calidad de ente rector del SNBE.

50.2 Dicha supervisión comprende también las acciones que en conjunto pueda promover la SBN con las entidades responsables de la administración, conservación y tutela de los predios de dominio público, tendientes al ejercicio efectivo del uso o servicio público.

### **CAPÍTULO VIII DESARROLLO DE CAPACIDADES Y CERTIFICACIÓN**

#### **Artículo 51.- Desarrollo de capacidades**

51.1 La SBN realiza el desarrollo de capacidades del personal de las entidades, encargado de las actividades relativas a la gestión de los predios estatales, a través de la capacitación y la asistencia técnica, para lo cual aprueba y ejecuta anualmente un plan de capacitación.

51.2 La capacitación y asistencia técnica que brinda la SBN está referida a las normas del SNBE, a las normas complementarias y conexas, así como a la gestión de la propiedad predial estatal, y está dirigida al personal de los Gobiernos Regionales y de las demás entidades del SNBE, el cual debe asistir de manera obligatoria.

51.3 Para una eficiente gestión de los predios estatales, las entidades deben impulsar la capacitación y actualización permanente de su personal en los programas que para dicho fin ejecute la SBN, sin perjuicio de la capacitación que puede programar la propia entidad.

51.4 En el ejercicio de la función de capacitación, la SBN puede suscribir convenios con entidades públicas y privadas que realizan actividades de capacitación. Mediante directiva la SBN establece el procedimiento y las condiciones para la suscripción o renovación de dichos convenios.

#### **Artículo 52.- Certificación de funcionarios y servidores**

52.1 Los profesionales y técnicos encargados de las actividades relativas a la gestión de predios estatales que, en razón de sus funciones intervienen directamente en la aplicación de las normas del SNBE, deben estar debidamente certificados.

52.2 Los requisitos para la certificación son los siguientes:

1. Capacitación técnica sobre el SNBE o gestión patrimonial en general no menor de ochenta (80) horas lectivas, debidamente acreditada mediante certificados con una antigüedad no mayor de cinco (05) años de culminado el curso a la fecha de presentación de la solicitud de certificación. Los certificados deben ser emitidos por entidades públicas con funciones de capacitación y por instituciones y organizaciones académicas.

2. Experiencia laboral comprobable en general no menor de dos (2) años.
  3. Experiencia laboral comprobable en gestión de los predios estatales no menor de un (1) año.
  4. Aprobar la evaluación de conocimientos, que para el efecto determine la SBN.
- 52.3 La certificación de los profesionales y técnicos se realiza en las fechas que, de oficio, programa la SBN.
- 52.4 También pueden ser certificados los profesionales y técnicos que no se encuentren encargados de dicha gestión pero cumplen con los requisitos previstos en el TUO de la Ley y su Reglamento.
- 52.5 El procedimiento de la certificación es el establecido en las Directivas que emite la SBN.
- 52.6 El costo de emisión de la constancia de estar certificado es establecido en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la SBN.

#### **Artículo 53.- Base de datos de profesionales y técnicos certificados**

La SBN administra la base de datos de los profesionales y técnicos certificados, a fin de facilitar la información a las entidades y público en general.

## **TÍTULO II PREDIOS ESTATALES**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 54.- Conformación de los predios estatales**

Los predios estatales están conformados por los predios que cuentan con título de propiedad en favor del Estado o de las entidades, así como, por aquellos que no se encuentran inscritos en el Registro de Predios y no son de propiedad de particulares, ni de propiedad o posesión de Comunidades Campesinas, Comunidades Nativas, pueblos indígenas u originarios, los cuales, con carácter enunciativo pero no limitativo son:

1. Los predios urbanos y los predios rústicos estatales.
2. Las playas.
3. Las Islas.
4. Los cauces, riberas, fajas marginales, lechos y álveos de los lagos, lagunas, ríos, manantiales, humedales y demás fuentes de agua.
5. Los terrenos ganados por causas naturales o actividades humanas al mar, lagos, lagunas y ríos.
6. Los terrenos ocupados por nevados y glaciares.
7. Las montañas, cerros y lomas.
8. El subsuelo más allá de la extensión que no resulte útil al propietario del suelo, para el ejercicio de su derecho.
9. Otros previstos por la legislación.

#### **Artículo 55.- Edificaciones y mejoras sobre predios estatales**

Las edificaciones y las mejoras efectuadas sobre los predios estatales benefician a la propiedad, por lo que la restitución del bien no otorga derecho a resarcimiento o a compensación alguna por la ejecución de dichas edificaciones o mejoras, salvo lo dispuesto por norma expresa.

### **SUBCAPÍTULO I APROBACIÓN DE ACTOS**

#### **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

56.2 En caso que la legislación no asigne a alguna entidad la facultad para el otorgamiento de derechos sobre predios estatales bajo su administración, la competencia corresponde a la SBN.

56.3 La custodia, defensa, recuperación judicial y extrajudicial y demás actuaciones sobre los predios estatales corresponde a las entidades propietarias, a las que tengan la administración del bien o a las que tengan competencia por norma legal.

#### **Artículo 57.- Instancia competente para aprobar los actos sobre predios estatales**

57.1 Los actos de adquisición, administración y disposición de los predios de propiedad del Estado que se encuentran bajo la administración de la SBN son aprobados por la instancia que se determine en su instrumento de gestión.

57.2 Los actos de disposición de los predios de propiedad del Estado, que se encuentran bajo la administración de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, así como, de propiedad de las entidades descritas en los literales b), c) y d) del artículo 8 del TUO de la Ley, son aprobados por el Titular del Pliego, los cuales requieren previamente la opinión técnica de la SBN, salvo los supuestos de excepción previstos en el Reglamento.

57.3 Los actos de adquisición y administración de los predios de propiedad del Estado que se encuentran bajo la administración de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, así como de propiedad de las entidades descritas en los literales b), c) y d) del artículo 8 del TUO de la Ley, son aprobados por la autoridad administrativa de la entidad, de acuerdo con sus respectivas competencias.

57.4 Los actos de administración, adquisición y disposición de los predios de propiedad de los Gobiernos Regionales y de los Gobiernos Locales son aprobados por la instancia que se determine en su respectiva ley orgánica y normas complementarias.

57.5 Los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, con excepción del comodato y actos realizados como parte del procedimiento especial de saneamiento físico legal, se aprueban mediante resolución, por la autoridad administrativa competente de la entidad, bajo sanción de nulidad.

#### **Artículo 58.- Órgano competente para gestionar los predios estatales**

La planificación, coordinación y ejecución de los actos de saneamiento, adquisición, administración, disposición, así como, las acciones para el registro, control, cautela, defensa y recuperación de los predios estatales se encuentra a cargo de:

1. Respecto de predios de propiedad del Estado que se encuentran bajo la administración de la SBN: los órganos que se determinen en su instrumento de gestión.
2. Respecto de los predios de propiedad del Estado que se encuentran bajo la administración de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas: la Gerencia de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial, conforme a lo dispuesto por la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, o el órgano que se determine en sus instrumentos de gestión en base a la afinidad de procedimientos y eficiencia en la gestión.
3. Respecto de los predios de propiedad de los Gobiernos Regionales: la Oficina de Administración o el órgano que se determine en sus instrumentos de gestión.
4. Respecto de los predios de propiedad y bajo la administración de los gobiernos locales, indicados en el artículo 56 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades: el órgano que se determine en sus instrumentos de gestión.
5. Respecto de los predios de propiedad de las demás entidades: la Oficina de Administración o el órgano que haga sus veces.

#### **Artículo 59.- Actos sobre predios estatales comprendidos en convenios de colaboración**

La suscripción de convenios de colaboración entre entidades, mediante los cuales se comprometa el otorgamiento de algún derecho sobre un predio estatal, no exime de la obligación de cumplir con los requisitos establecidos para cada procedimiento en el Reglamento.

#### **Artículo 60.- Competencia de la SBN sobre predios estatales de carácter y alcance nacional**

Para el ejercicio de las funciones y atribuciones de la SBN, contempladas en los literales f) y g) del párrafo 14.1 del artículo 14 del TUO de la Ley, referidos a la identificación y reserva y a la sustentación y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición, de predios de carácter y alcance nacional, se requiere la declaración del proyecto de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura, de acuerdo a lo siguiente:

1. Cuando se trata de predios de propiedad del Estado, bajo administración del gobierno regional o de predios de entidades del gobierno nacional, la declaración debe ser emitida mediante Resolución Suprema, como rango mínimo.
2. Cuando se trata de predios bajo titularidad del gobierno local, del gobierno regional o de empresas estatales, la declaración debe ser emitida mediante ley.

### **SUBCAPÍTULO II SUSTENTACIÓN DE ACTOS**

#### **Artículo 61.- Informe Técnico Legal**

61.1 Todos los actos de adquisición, administración y disposición de los predios estatales deben estar sustentados por la entidad que los emite mediante un informe técnico legal, en el cual se indiquen los hechos y la norma legal aplicable, así como se analice la legalidad del acto y el beneficio económico y/o social para el Estado, de acuerdo con la finalidad asignada.

61.2 El informe técnico legal es suscrito por profesionales y/o técnicos certificados por la SBN conforme a lo establecido en el artículo 37 del TUO de la Ley. Esta exigencia opera a partir de la fecha que establece la Directiva que emita la SBN sobre el procedimiento de certificación.

#### **Artículo 62.- Encargo a la SBN**

El sustento técnico y legal en los actos de compraventa por subasta pública o directa, superficie y usufructo de los predios de propiedad de las entidades podrá ser efectuado por la SBN por encargo de éstas, previa suscripción del respectivo Convenio. La aprobación de dichos actos y suscripción de contratos será efectuada por cada entidad de acuerdo a sus competencias.

#### **Artículo 63.- Obligatoriedad de consignar el CUS**

Las entidades están obligadas, bajo responsabilidad, a consignar en la resolución y contrato que se emita, según sea el caso, en todos los actos de administración y disposición de predios estatales, el número del respectivo CUS del SINABIP. Esta exigencia debe ser materia de verificación por el registrador del Registro de Predios en la inscripción del acto correspondiente, en cuanto exista interoperabilidad con el SINABIP.

### **SUBCAPÍTULO III ENTREGA DE POSESIÓN**

#### **Artículo 64.- Entrega y recepción de predios**

64.1 La entrega o recepción de predios en los actos de adquisición, administración y disposición consta en acta debidamente suscrita por los representantes de las partes intervinientes, con indicación expresa de su identificación, así como del predio, debiendo contener datos como la ubicación, características generales, estado de conservación, finalidad a la que será destinado, entre otros.

64.2 La entrega del predio puede realizarse en la sede de la entidad otorgante siempre que se cuente con información confiable y actualizada de la situación física del predio, asumiendo el beneficiario cualquier riesgo sobre este aspecto.

#### **Artículo 65.- Entrega provisional de predios estatales**

65.1 En los procedimientos de administración y disposición de predios estatales entre entidades públicas, así como en el de reserva de predios estatales, la entidad a cargo del procedimiento puede entregar provisionalmente la posesión del predio a la entidad solicitante, en el caso que peligre la seguridad del predio o existan razones debidamente justificadas.

65.2 En los procedimientos seguidos por particulares, puede efectuarse la entrega provisional del predio estatal, en los casos indicados en el párrafo precedente, luego de la calificación sustancial de la solicitud y de verificado el depósito de la garantía que respalde su interés de contratar con la entidad, de corresponder.

65.3 La entrega provisional autoriza a implementar sistemas de vigilancia y custodia, delimitar linderos mediante colocación de hitos o cercos, realizar actos de refacción o mantenimiento, realizar estudios de suelo, más no el inicio de actividades económicas.

65.4 La entrega provisional consta en el acta de entrega-recepción, sin que esto signifique la aprobación previa de la solicitud. En caso de ser aprobada la solicitud, no es necesaria la suscripción de una nueva acta de entrega-recepción, salvo que el área del predio haya sido modificada.

65.5 Los gastos que demande la conservación del predio, así como las obras que se ejecuten en el periodo de entrega provisional, no generan derecho a reembolso.

65.6 En caso de no aprobarse la solicitud de otorgamiento del acto de administración o disposición, el predio estatal debe ser devuelto dentro del plazo de diez (10) días de haber quedado firme el acto que desestima la solicitud y ordena la devolución del predio.

65.7 Adicionalmente, en los procedimientos para el otorgamiento de un acto de administración o disposición a título oneroso en favor de particulares, que concluyen por abandono, desistimiento u otra circunstancia imputable al administrado, al requerirse la devolución del predio, debe disponerse además el pago de una contraprestación por el uso del predio, la cual es determinada por la entidad, tomando como referencia la tasación que obra en el expediente o la valoración referencial que efectúe dicha entidad, la cual se computa desde la fecha de entrega provisional del predio. En el requerimiento de pago se descuenta la garantía entregada.

#### **Artículo 66.- Entrega de predios estatales para custodia**

Las entidades pueden entregar la posesión de predios de su propiedad o bajo su administración a otra entidad que se encargue de su custodia y mantenimiento, a través de un acta, debiendo suscribirse posteriormente el convenio correspondiente dentro de los tres (3) meses posteriores a la suscripción del acta.

#### **Artículo 67.- Devolución de predio por vencimiento o por extinción del derecho otorgado o reversión de dominio**

67.1 Cuando haya operado el vencimiento del contrato correspondiente a un acto de administración o disposición, la devolución debe efectuarse al día siguiente de su vencimiento.

67.2 Cuando se emite una resolución que declare la extinción de un derecho otorgado o la reversión de dominio, el predio debe ser devuelto dentro del plazo de diez (10) días de haber quedado firme la resolución.

### **SUBCAPÍTULO IV TASACIÓN**

#### **Artículo 68.- Tasación de predios estatales y determinación de la contraprestación**

68.1 La tasación de los predios objeto de los actos de administración y disposición a título oneroso contenidos en el Reglamento debe ser efectuada a valor comercial, conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA y modificatorias, o norma que la sustituya.

68.2 La tasación para los actos de disposición a favor de particulares es efectuada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o por una persona jurídica especializada en tasaciones con reconocida y acreditada experiencia; y, en caso de no existir en la zona, la tasación puede ser efectuada por un perito tasador. Para los demás actos, la tasación puede ser efectuada por un profesional de la entidad propietaria o administradora del predio.

68.3 La tasación tiene una vigencia de ocho (8) meses a partir de su elaboración, a cuyo vencimiento se realiza su actualización, la que tiene vigencia por el mismo plazo antes previsto.

68.4 De haberse realizado la entrega provisional del predio, en la tasación se considera el monto que corresponde pagar al solicitante desde la fecha en que recibió el predio mediante acta de entrega - recepción.

68.5 En los actos de administración y en la superficie a título oneroso a favor de particulares, en caso que el solicitante se haya encontrado ocupando el predio con anterioridad a la solicitud, la determinación de la contraprestación comprende el año inmediato anterior a la presentación de la solicitud de inicio del procedimiento.

#### **Artículo 69.- Tasación para la renovación de actos de administración**

69.1 Para la aprobación de la renovación de actos de administración se efectúa una nueva tasación del predio de acuerdo a las normas vigentes sobre tasación, cuyo costo es cancelado por el solicitante.

69.2 La tasación para la renovación considera el monto que corresponde pagar al solicitante desde el día siguiente del vencimiento del contrato anterior.

### **SUBCAPÍTULO V CONTRATACIONES ADMINISTRATIVAS**

#### **Artículo 70.- Otorgamiento de contrato en actos de administración y disposición de predios estatales**

70.1 En todos los actos de administración y disposición de predios estatales que otorguen las entidades a favor de particulares a título oneroso, adicionalmente a la emisión de la resolución, es necesario el otorgamiento del contrato.

70.2 En los demás actos de disposición y administración puede suscribirse contrato, a interés de cualquiera de las partes.

70.3 En el contrato se pueden consignar estipulaciones adicionales no sustantivas para el mejor cumplimiento de la resolución.

#### **Artículo 71.- Elevación del contrato a Escritura Pública**

A solicitud del beneficiario del acto, el contrato se puede elevar a escritura pública, cuyos gastos notariales son asumidos por el referido beneficiario.

## **SUBCAPÍTULO VI PAGO DE LA CONTRAPRESTACIÓN**

### **Artículo 72.- Pago de la contraprestación**

72.1 En los actos de administración y disposición de predios estatales a título oneroso, el pago de la contraprestación se efectúa dentro del plazo máximo de quince (15) días de notificada la resolución.

72.2 Cuando el pago de la contraprestación es a plazos, se efectúa según el cronograma y número de cuotas que señale la resolución y/o contrato.

### **Artículo 73.- Incumplimiento en el pago de la contraprestación**

73.1 En caso de que el solicitante no pague la contraprestación en los plazos indicados en la resolución, se aplican la penalidad y los intereses legales que se establezcan en la resolución y/o contrato, hasta un plazo adicional máximo de treinta (30) días.

73.2 Vencido el plazo referido en el párrafo anterior sin que el solicitante haya cumplido con pagar la contraprestación, la entidad procede a emitir resolución declarando, según sea el caso, la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento o la resolución del contrato, consecuentemente la devolución del predio en el plazo máximo de diez (10) días.

## **SUBCAPÍTULO VII DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS**

### **Artículo 74.- Liquidación y distribución de ingresos**

74.1 Los ingresos obtenidos por las entidades producto de los actos de administración y disposición de los predios estatales, previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, se distribuyen conforme a lo dispuesto en el TUO de la Ley y el Reglamento, en la forma especificada para cada tipo de acto.

74.2 El depósito de los ingresos percibidos que corresponden al Tesoro Público, a la SBN, a los Gobiernos Regionales con funciones transferidas y a las entidades, debe efectuarse conforme a los procedimientos y plazos establecidos a través de las normas del Sistema Nacional de Tesorería.

### **Artículo 75.- Destino de ingresos**

Los recursos obtenidos por las entidades por los actos de administración y disposición de predios de su propiedad y del Estado, son destinados exclusivamente para el cumplimiento de sus fines institucionales, de acuerdo a sus competencias y a la normatividad sobre la materia.

## **SUBCAPÍTULO VIII INSCRIPCIÓN REGISTRAL**

### **Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición**

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

76.2 Los actos de administración o disposición a favor de entidades, a solicitud de éstas, pueden ser otorgados antes que culmine la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones siguientes:

- a) La entidad otorgante acredite el derecho de propiedad que le asiste.
- b) Los predios sean requeridos para ser destinados a proyectos de inversión pública.
- c) La entidad otorgante se comprometa a concluir el saneamiento registral respectivo o trasladar dicha obligación a la entidad adquirente.

### **Artículo 77.- Inscripción registral**

Las resoluciones que han quedado firmes, emitidas por las entidades respecto de actos de adquisición, administración y disposición, y de las cargas que originen éstos, tienen mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios correspondiente, con las especificaciones siguientes:

1. En los actos en que además de la resolución, se ha suscrito un contrato, la inscripción se efectúa en mérito a la Escritura Pública, conforme a la normatividad de la materia, la cual contiene inserta la resolución que aprueba el acto.
2. En los actos de disposición a favor de entidades a título oneroso, además se adjunta la constancia de cancelación de la contraprestación emitida por la entidad transferente.
3. En los actos que modifican la situación física de los predios estatales, adicionalmente, se adjunta el plano perimétrico - ubicación o de distribución, según corresponda, y la memoria descriptiva correspondiente. Dicho plano debe estar georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, indicando su zona geográfica y en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado.
4. Los gastos de inscripción de la resolución en el Registro de Predios son asumidos por la entidad y, de manera excepcional, por el beneficiario.
5. Los gastos de inscripción de la escritura pública son asumidos por el beneficiario del acto.

## **SUBCAPÍTULO IX RECTIFICACIÓN DE DATOS FÍSICOS**

### **Artículo 78.- Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de predios del Estado**

La SBN y los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, pueden aprobar, en tanto no se afecte derechos de terceros, la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de los predios del Estado bajo su administración, así como, de sus coordenadas y georeferenciación,

mediante resolución, acompañada del plano perimétrico - ubicación y memoria descriptiva correspondientes, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, los cuales tienen mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

#### **Artículo 79.- Rectificación por duplicidad de partidas registrales de propiedad estatal y propiedad de privados**

79.1 El procedimiento de rectificación descrito en el artículo precedente puede aplicarse a la duplicidad de partidas registrales por superposición real, parcial o total, entre un predio de propiedad del Estado de menor antigüedad con otro de mayor antigüedad de propiedad de privados. En tales casos, la SBN o los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, previo informe técnico legal, rectifica el área del predio del Estado excluyendo el área del bien del particular, salvo que el derecho de éste adolezca de nulidad u otras cuestiones que requieran ser dilucidadas en la vía jurisdiccional.

79.2 Cuando la superposición es total, bajo el supuesto antes indicado, se solicita el cierre y la cancelación de la partida registral del Estado.

### **SUBCAPÍTULO X RESERVA DE PREDIOS ESTATALES**

#### **Artículo 80.- Reserva de predios estatales**

80.1 Las entidades pueden solicitar a la SBN la reserva de predios del Estado, bajo su competencia, para la ejecución de proyectos de inversión de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o gran envergadura.

80.2 La solicitud de reserva ante la SBN también puede efectuarse sobre predios bajo titularidad o administración de las entidades del Gobierno Nacional, Regional o Local y de las empresas estatales de derecho público, siempre que se trate de predios estatales de carácter y alcance nacional.

80.3 La reserva de predios para programas de vivienda de interés social se tramita conforme las normas de la materia.

#### **Artículo 81.- Requisitos para la solicitud de reserva**

81.1 La solicitud debe indicar la entidad beneficiaria con la reserva y el plazo de vigencia, la cual no podrá exceder de cuatro (4) años, así como el número de la partida registral del predio estatal, en caso de estar inscrito.

81.2 A la solicitud de reserva de predios del Estado, bajo competencia de la SBN, para la ejecución de proyectos de inversión, se adjuntan los documentos siguientes:

- a) Plano perimétrico - ubicación y memoria descriptiva del predio, autorizados por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado.
- b) Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la SUNARP, acompañado del plano y la memoria descriptiva que sustentó la consulta, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, cuando el predio no se encuentre inscrito en el Registro de Predios.
- c) El proyecto o plan conceptual que se pretende ejecutar en el predio, aprobado o visado por la autoridad o área competente.

81.3 A la solicitud de reserva de predios de carácter y alcance nacional, bajo titularidad o administración de las entidades del Gobierno Nacional, Regional o Local y de las empresas estatales de derecho público, se adjuntan los documentos siguientes:

- a) Plano perimétrico - ubicación y memoria descriptiva del predio, autorizados por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado.
- b) Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la SUNARP, acompañado del plano y la memoria descriptiva que sustentó la consulta, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, cuando el predio no se encuentre inscrito en el Registro de Predios.
- c) La indicación del número de la Resolución Suprema que declara el proyecto de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o gran envergadura cuando se trata de predios del Estado, bajo administración del gobierno regional, o de predios de entidades del gobierno nacional.
- d) La indicación del número de la Ley que declara el proyecto de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura cuando se trata de predios bajo titularidad del gobierno local, del gobierno regional o de empresas estatales.

#### **Artículo 82.- Evaluación de la solicitud y aprobación de reserva**

La SBN evalúa la solicitud, verificando el cumplimiento de los requisitos, la titularidad del predio, así como la existencia o no de restricciones legales o judiciales u otras situaciones que impidan su libre disponibilidad. De ser procedente la solicitud, la SBN aprueba la reserva mediante resolución.

#### **Artículo 83.- Efectos de la reserva y obligaciones de la entidad beneficiaria**

83.1 Los predios reservados tienen la condición de intangibles durante su plazo de vigencia, pudiendo aprobarse sólo los actos administrativos que están encaminados al cumplimiento de la finalidad para la cual se ha reservado o para realizar acciones de custodia, defensa y recuperación.

83.2 Se efectúa la entrega provisional del predio a favor del beneficiario.

83.3 Corresponde al beneficiario la custodia y defensa del predio reservado, asumiendo todos los gastos administrativos que se generen. Esta obligación rige desde la entrega provisional del predio.

83.4 El beneficiario de la reserva debe solicitar el predio para los fines del proyecto dentro del plazo de vigencia de la reserva, conforme al marco legal vigente.

#### **Artículo 84.- Inscripción de la reserva**

84.1 La reserva de predios estatales se inscribe como carga en la partida que corresponda en el Registro de Predios, por el mérito de la resolución que expide la SBN. En caso que la reserva verse sobre parte del predio se acompaña plano perimétrico - ubicación, así como la memoria descriptiva, autorizados por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado. En caso de predios no inscritos, previamente se efectúa el saneamiento físico legal.

84.2 Al inscribirse el acto que aprueba u otorga el derecho del predio reservado en favor del beneficiario, el Registro de Predios procede al levantamiento de la reserva.

84.3 Al vencimiento del plazo de la reserva, corresponde el levantamiento de la carga registral, para lo cual se requiere comunicación escrita de la SBN al Registro de Predios.

84.4 La reserva además se anota en el SINABIP.

## SUBCAPÍTULO XI PREDIOS DE DOMINIO PÚBLICO

### **Artículo 85.- Preservación del fin de los predios de dominio público**

Los predios de dominio público deben destinarse para el fin público para el cual están asignados. Las entidades que los administran deben velar por el cumplimiento de dicho fin.

### **Artículo 86.- Entidades responsables de los predios de dominio público**

86.1 El saneamiento físico legal, la administración, la conservación, defensa y recuperación de los predios de dominio público competen a las entidades responsables del uso público del predio o la prestación del servicio público, según corresponda, y conforme con las normas de la respectiva materia.

86.2 La supervisión del carácter inalienable e imprescriptible de los predios de dominio público está a cargo de la SBN, en su calidad de ente rector del SNBE.

86.3 Si como consecuencia de las labores de supervisión de la SBN se detecta una indebida inscripción del predio de dominio público, la SBN puede precisar, rectificar o aclarar la titularidad del predio. La resolución que se emita tiene mérito suficiente para su inscripción registral.

### **Artículo 87.- Calificación de predios de dominio público**

La calificación de un predio como de dominio público, de ser necesaria, es efectuada, a pedido de parte o de oficio, mediante resolución de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas, de acuerdo con sus respectivas competencias, la cual se inscribe en el Registro de Predios correspondiente.

### **Artículo 88.- Reasignación de predios de dominio público**

88.1 Por la reasignación se modifica el uso o destino predeterminado del predio estatal de dominio público a otro uso público o prestación de servicio público.

88.2 La reasignación puede conllevar el cambio de la titularidad del predio a una nueva entidad responsable del dominio público, en cuyo caso se consigna como titular registral al Estado, representado por la nueva entidad responsable del dominio público.

88.3 La resolución que aprueba la reasignación constituye título suficiente para su inscripción registral.

### **Artículo 89.- Procedimiento y requisitos de la reasignación de predios de dominio público**

89.1 La reasignación de los predios estatales de dominio público se sustenta y se aprueba mediante resolución de la SBN, conforme a sus competencias.

89.2 El impulso del trámite es de oficio o a solicitud de la entidad interesada.

89.3 La solicitud de reasignación contiene los requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios regulados en el artículo 100 del Reglamento, así como el sustento de su pedido en el cual, de ser el caso, se precisa el proyecto de desarrollo o inversión que se va a ejecutar sobre el predio. El cumplimiento de requisitos no obliga a la SBN a la aprobación de la reasignación.

89.4 Para aprobar la reasignación se requiere la conformidad de la entidad administradora del uso o servicio público predeterminado, salvo que el predio ya esté siendo destinado al uso o a la prestación de servicio público que se pretende o el predio se encuentre en desuso.

89.5 Es aplicable a la reasignación el procedimiento seguido para los actos de administración del Reglamento.

### **Artículo 90.- Aprovechamiento de los predios de dominio público**

90.1 Las entidades pueden constituir usufructo, servidumbre común, arrendamiento, afectación en uso, cesión en uso, comodato u otros derechos que no impliquen enajenación, sobre los predios de dominio público que se encuentran bajo su titularidad o bajo su administración, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o la prestación del servicio público, bajo responsabilidad del funcionario público a cargo de la constitución del acto; para dicho efecto debe cumplirse con los requisitos establecidos en cada procedimiento, lo cual no obliga a la entidad a aprobar el acto.

90.2 Se entiende que no se desnaturaliza u obstaculiza el normal funcionamiento del uso público o la prestación del servicio público del predio cuando el acto de administración que se otorgue es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va a destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público. El otorgamiento del acto de administración no exonera al beneficiario de la obligación de solicitar las autorizaciones, permisos y licencias ante la autoridad competente de acuerdo a la legislación de la materia.

90.3 Los recursos que obtengan las entidades por los actos que otorguen son destinados preferentemente al mantenimiento y conservación del predio a su cargo, a la mejora del servicio o al pago de los tributos que correspondan.

90.4 Lo regulado en el presente artículo no comprende aquellos predios de dominio público que se rigen por normativa especial. En caso que la normativa especial no asigne a alguna entidad la facultad para el otorgamiento de derechos reales sobre el predio que se encuentra bajo su administración, ésta corresponde a la SBN, siempre que se cuente con la opinión previa favorable y vinculante de la entidad competente sobre el predio de dominio público y únicamente cuando no exista normativa prohibitiva al respecto.

### **Artículo 91.- Concesión de predios de dominio público**

Los predios de dominio público pueden ser otorgados en concesión a favor de particulares conforme a la normatividad sobre la materia.

### **Artículo 92.- Desafectación de predios de dominio público**

92.1 De manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

- 92.2 La pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular, lo cual es plasmado en un informe técnico legal.
- 92.3 La invasión u ocupación ilegal de un predio de dominio público, por sí sola, no constituye ni sustenta la citada pérdida, sino que se debe evaluar si las condiciones de la ocupación hacen irreversible el uso o servicio público.
- 92.4 La desafectación de un predio de dominio público bajo titularidad o administración del Estado o de una entidad del Gobierno Nacional o de un Gobierno Regional es aprobada por la SBN, mediante resolución.
- 92.5 Para la aprobación de la desafectación, la SBN requiere a la entidad o Sector competente del uso del predio, se pronuncie sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o prestación del servicio público, a través de un informe sustentatorio.
- 92.6 En el caso de los predios administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación es aprobada por éstos, de acuerdo a su normatividad y considerando las reglas generales establecidas en el TUO de la Ley y el Reglamento.
- 92.7 Cuando los predios de dominio público administrados por el Gobierno Local se encuentran inscritos a favor del Estado, el Gobierno Local comunica a la SBN la desafectación efectuada, a fin que, de corresponder, se culminen los actos que fueren necesarios para la inscripción de la desafectación.
- 92.8 Una vez concluida la desafectación, el predio constituye dominio privado del Estado, bajo administración de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda.
- 92.9 Cuando los Gobiernos Locales efectúan la desafectación de los predios que se encuentran bajo su administración, éstos pueden solicitar a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, la transferencia o el otorgamiento de algún otro derecho sobre el predio desafectado.
- 92.10 La desafectación efectuada sobre el predio debe ser inscrita en el SINABIP. En el caso que la desafectación haya sido realizada por un Gobierno Local, éste debe remitir a la SBN la resolución que aprueba la desafectación, el plano y la memoria descriptiva.

#### **Artículo 93.- Inscripción registral de la desafectación**

La desafectación se inscribe en el Registro de Predios en mérito a la resolución que la aprueba acompañada del plano y la memoria descriptiva, de corresponder, inscribiéndose el derecho de propiedad del predio a favor del Estado, representado por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda.

#### **Artículo 94.- Desafectación en zonas de dominio restringido**

La desafectación de predios estatales comprendidos en la zona de dominio restringido es aprobada por la SBN de acuerdo a la Ley N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF.

### **SUBCAPÍTULO XII**

#### **ASPECTOS COMUNES APLICABLES A LOS ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN**

#### **Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición**

95.1 La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad.

95.2 En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuando exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG.

95.3 Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

95.4 La existencia de ocupantes sobre el predio estatal no constituye impedimento para su libre disponibilidad, por lo que es factible la aprobación de actos de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que tal circunstancia se ponga en su conocimiento por escrito.

95.5 En los casos antes mencionados, el eventual adquirente del predio o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos.

#### **Artículo 96.- Potestad del Estado para denegar solicitudes**

En los procedimientos sobre actos de administración o disposición de predios estatales cuyo trámite es iniciado a pedido de parte, el cumplimiento de los requisitos previstos por parte de los solicitantes no obliga a la entidad competente a la aprobación del acto, pudiendo ser denegada la solicitud por razones de interés público o del Estado.

#### **Artículo 97.- Impulso de oficio**

Los actos de administración y disposición de predios estatales cuyo procedimiento es de oficio por las entidades, pueden originarse a petición de terceros interesados, lo que no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

#### **Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición**

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

#### **Artículo 99.- Alcance de los actos de administración y disposición**

Los derechos otorgados sobre predios estatales mediante alguno de los actos de administración y disposición regulados en el Reglamento no otorgan autorizaciones, permisos, licencias u otros derechos necesarios que, para el ejercicio de sus actividades, debe obtener el beneficiario ante otras entidades conforme a la normatividad vigente. Corresponde al beneficiario del derecho otorgado cumplir con la normatividad para el ejercicio de las actividades que vaya a ejecutar sobre el predio.

#### **Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales**

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes:

1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda.
2. Si el solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería.
3. Si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente.
4. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.
5. Si la solicitud está referida a un predio no inscrito en el Registro de Predios o a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente:
  - a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable.
  - b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado.
  - c) Certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, en caso de predios no inscritos.
6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad.
7. Los demás requisitos establecidos en cada uno de los procedimientos regulados en el Reglamento y normatividad especial.

100.2 Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto.

## **CAPÍTULO II ACTOS DE ADQUISICIÓN**

### **SUBCAPÍTULO I PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO**

#### **Artículo 101.- Primera inscripción de dominio de los predios del Estado**

La primera inscripción de dominio de los predios del Estado se efectúa por la SBN o por los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, según corresponda, sin perjuicio de las competencias otorgadas por Ley a otras entidades, y tiene como finalidad identificar y delimitar los predios de propiedad del Estado, y lograr su inscripción en el Registro de Predios correspondiente.

#### **Artículo 102.- Procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado**

102.1 El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales.

102.2 Este procedimiento puede efectuarse en forma masiva, respecto de un ámbito geográfico que se determine en un Plan, aplicándose economías de escala.

102.3 El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado comprende las siguientes etapas:

1. Diagnóstico físico legal del predio materia de primera inscripción de dominio
2. Anotación preventiva de inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio
3. Informe técnico legal que sustenta la primera inscripción de dominio
4. Resolución que dispone la primera inscripción de dominio
5. Publicación de la resolución
6. Inscripción registral de la resolución que dispone la primera inscripción de dominio
7. Registro en el SINABIP del predio materia de la primera inscripción de dominio

#### **Artículo 103.- Diagnóstico físico legal del predio materia de primera inscripción de dominio**

103.1 El diagnóstico físico legal está orientado a obtener la información técnica y legal relacionada al predio y a determinar el derecho de propiedad del Estado, a fin de disponer la primera inscripción de dominio en el Registro de Predios.

103.2 El diagnóstico físico legal comprende, sin ser secuenciales, las siguientes acciones:

1. Identificación del predio o del ámbito geográfico
2. Recopilación de información y estudio de títulos
3. Inspección del predio
4. Elaboración del plano de diagnóstico
5. Obtención del Certificado de Búsqueda Catastral
6. Elaboración del informe de diagnóstico y documentación técnica

#### **Artículo 104.- Identificación del predio o del ámbito geográfico**

104.1 La SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas identifica y elabora el polígono preliminar del predio que es materia de diagnóstico, verificando la base gráfica con que cuenta.

104.2 En el caso de la primera inscripción de dominio en forma masiva la identificación es respecto del ámbito geográfico previamente determinado.

#### **Artículo 105.- Recopilación de información y estudio de títulos**

105.1 La SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas procede a obtener información relevante, documental y digital, de las diversas entidades públicas y privadas, conforme se precisa a continuación:

1. De la SUNARP: Partidas registrales, títulos archivados, planos y base gráfica registral, índice de propietarios.
2. Del Ministerio de Cultura: información sobre tierras y territorios de Pueblos Indígenas y Originarios, así como de inmuebles constituidos como Patrimonio Cultural de la Nación.
3. De los Gobiernos Regionales: derechos de propiedad o posesión de Comunidades Campesinas y Comunidades Nativas.
4. De otras entidades: información sobre el predio y su ámbito geográfico; así como respecto a las restricciones, regímenes o calificaciones especiales que pudiera tener el predio materia del diagnóstico.

105.2 Para el requerimiento de información a las entidades antes indicadas se debe evaluar su pertinencia, en atención a los indicios de la existencia de alguna situación que pueda afectar al predio, materia de evaluación, sea por la proximidad u otra causa.

105.3 La solicitud de información puede ser de forma individual o masiva.

105.4 Con la información que se obtiene, se efectúa el estudio de títulos, el cual comprende el análisis de los títulos archivados, las partidas registrales y su correspondencia con la base gráfica catastral y/o registral; asimismo, se verifica o se contrasta la información registral con la situación física actual del predio, obtenida del levantamiento catastral.

#### **Artículo 106.- Inspección del predio**

La SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas efectúan la inspección en campo a efectos de verificar el estado físico del predio, la existencia de poseedores, edificaciones y las demás características físicas relevantes, en función a la naturaleza del procedimiento. Asimismo, realiza el levantamiento catastral para obtener la ubicación exacta, el área y linderos del predio, y efectúa la monumentación de hitos, de corresponder. En ambos casos se pueden utilizar equipos tecnológicos.

#### **Artículo 107.- Elaboración del plano de diagnóstico**

107.1 Contando con la información técnica y legal, se procede a elaborar la memoria descriptiva y el plano de diagnóstico del predio, georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, indicando su zona geográfica y en Datum oficial vigente, documento con el que se gestiona ante el Registro de Predios, el Certificado de Búsqueda Catastral o Informe Técnico de Catastro.

107.2 En caso de existir conflicto de límite distrital, la ubicación del predio puede relacionarse con cualquiera de las jurisdicciones, sin perjuicio de la modificación posterior que pueda efectuarse una vez resuelto el conflicto.

#### **Artículo 108.- Obtención del Certificado de Búsqueda Catastral**

108.1 El Certificado de Búsqueda Catastral es proporcionado por la SUNARP en un plazo no mayor de quince (15) días desde su requerimiento, al cual se anexan los informes técnicos que lo sustentan y la información en formato digital del predio o ámbito geográfico materia de consulta.

108.2 El Certificado y la información que contiene tienen carácter vinculante en el aspecto técnico, para la posterior inscripción de la primera inscripción de dominio.

#### **Artículo 109.- Elaboración del informe de diagnóstico y documentación técnica**

109.1 Mediante el informe de diagnóstico se determina si el predio es de propiedad del Estado, si se encuentra inscrito en el Registro de Predios y la entidad competente para su inmatriculación. Asimismo, se determina que no se afecta propiedad privada y tampoco tierras en posesión o propiedad de Comunidades Campesinas, Comunidades Nativas o Pueblos indígenas u originarios.

109.2 El informe de diagnóstico se pronuncia sobre la procedencia de continuar o no con el procedimiento de primera inscripción de dominio, y señala las demás acciones de saneamiento físico legal que sean necesarias.

109.3 En atención a lo indicado en el informe de diagnóstico, y de determinarse que se continúa con el procedimiento de primera inscripción de dominio, sobre el total o sobre parte del área del Estado, se procede a la elaboración de los documentos técnicos sustentatorios, para lo cual, de corresponder, se efectúa el redimensionamiento del área y la formulación del plano perimétrico - ubicación y la memoria descriptiva respectivos.

109.4 Dentro del polígono del predio, materia de la primera inscripción de dominio, se puede comprender secciones o áreas de dominio público.

#### **Artículo 110.- Anotación preventiva de inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio**

110.1 La SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, puede solicitar la anotación preventiva de inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio ante el Registro de Predios de la zona registral correspondiente, para lo cual adjunta el plano perimétrico - ubicación autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, la memoria descriptiva y, el Certificado de Búsqueda Catastral.

110.2 La anotación preventiva tiene una vigencia de seis (6) meses, pudiendo solicitarse su prórroga por el mismo plazo y por única vez. Vencido dicho plazo o con la inscripción de la resolución que aprueba la primera inscripción de dominio, la anotación preventiva caduca de pleno derecho.

110.3 En el supuesto que, con posterioridad a la anotación preventiva y durante su vigencia, la entidad competente comprueba la existencia de algún derecho de propiedad de particulares respecto al predio, procede a solicitar el levantamiento de dicha anotación.

**Artículo 111.- Acreditación de propiedad de predios no inscritos por parte de particulares**

111.1 El derecho de propiedad por parte de particulares respecto al predio materia de diagnóstico físico legal, se acredita mediante documento público o documento privado de fecha cierta conforme a lo dispuesto en los artículos 235 y 245 del Código Procesal Civil, legalmente otorgados y que contenga información técnica que permita identificar el predio.

111.2 Se considera título legalmente otorgado a aquel que ha sido conferido por quien tenía derecho de propiedad, observando el tracto sucesivo y siguiendo el procedimiento regular previsto por ley.

**Artículo 112.- Informe técnico legal que sustenta la primera inscripción de dominio**

El informe técnico legal contiene el análisis y la conclusión respecto de la titularidad del Estado sobre el predio, la existencia de las cargas y gravámenes que lo afectan y los demás aspectos que sustenten la procedencia de la primera inscripción de dominio.

**Artículo 113.- Resolución que dispone la primera inscripción de dominio**

Con el Informe técnico legal y la documentación técnica sustentatoria, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, emite la resolución que dispone la primera inscripción de dominio del predio a favor del Estado.

**Artículo 114.- Publicación de la resolución**

114.1 Un extracto de la resolución que dispone la primera inscripción de dominio del predio del Estado se publica por única vez en el diario oficial El Peruano o en un diario de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio, a fin que los que pudieran verse afectados puedan tomar conocimiento y presentar su impugnación ante la entidad, adjuntando el título que acredite el derecho real que le afectaría, en un plazo máximo de quince (15) días de efectuada la publicación.

114.2 La publicación del extracto debe contener necesariamente el nombre de la entidad que realiza el procedimiento, descripción de la ubicación del predio, área y centroide. En un mismo aviso puede publicarse más de un procedimiento de primera inscripción de dominio.

114.3 Adicionalmente, se publica el texto completo de dicha resolución en la página web de la entidad encargada del procedimiento.

**Artículo 115.- Inscripción registral de la resolución que dispone la primera inscripción de dominio**

115.1 La resolución que dispone la primera inscripción de dominio, una vez que ha quedado firme, constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios correspondiente.

115.2 A dicha resolución se adjunta el plano perimétrico - ubicación y la memoria descriptiva cuando no se haya solicitado la anotación preventiva o esta haya caducado o cuando el área del predio anotada preventivamente haya sufrido modificación.

**Artículo 116.- Registro en el SINABIP del predio materia de la primera inscripción de dominio**

Las resoluciones que disponen la primera inscripción de dominio de predios estatales, dentro del plazo máximo de diez (10) días de haber quedado firmes deben ser remitidas a la SBN para su incorporación al SINABIP, adjuntando los requisitos establecidos para dicho efecto en el Reglamento.

**Artículo 117.- Primera inscripción de dominio de predios del Estado comprendidos en proyectos de inversión**

117.1 Cuando una entidad solicita la transferencia de predios de carácter y alcance nacional no inscritos, la SBN, previa evaluación del cumplimiento de los requisitos para la transferencia, dispone la primera inscripción de dominio a favor de la entidad.

117.2 La resolución que dispone la primera inscripción de dominio debe indicar la finalidad para la cual se transfiere el predio, así como el plazo para la ejecución del proyecto, bajo sanción de reversión a favor del Estado, en caso de incumplimiento, lo cual corresponde ser inscrito como carga conjuntamente con la primera inscripción de dominio.

117.3 Cuando se requiera el otorgamiento de otros derechos reales sobre un predio del Estado no inscrito para la ejecución de proyectos de inversión, la SBN, de corresponder, efectúa la primera inscripción de dominio a favor del Estado y seguidamente otorga el derecho real requerido.

**Artículo 118.- Predios ubicados en la zona de playa protegida**

118.1 La inmatriculación en el Registro de Predios de los predios ubicados en la zona de playa y de los predios de propiedad estatal ubicados en la zona de dominio restringido corresponde a la SBN, la que se dispone mediante la resolución respectiva. Se encuentran comprendidos los terrenos ganados al mar, sea por causas naturales o por actividad humana. La resolución que emite la SBN, conjuntamente con la memoria descriptiva y el plano perimétrico-ubicación, constituyen título suficiente para la inscripción en el Registro de Predios y para todos los efectos legales.

118.2. La determinación de la zona de dominio restringido conforme a la normatividad de la materia, es efectuada por la SBN, de oficio, a partir de la determinación de la LAM y de la franja ribereña paralela no menor de cincuenta (50) metros de ancho, efectuada por la DICAPI.

**Artículo 119.- Primera inscripción de dominio de predios de dominio público**

Las entidades que cuentan con competencia para efectuar la primera inscripción de dominio de predios estatales de dominio público realizan dicho procedimiento utilizando el procedimiento regulado en sus propias normas especiales, aplicando de forma supletoria lo establecido en el Reglamento.

**Artículo 120.- Acciones complementarias para culminar la primera inscripción de dominio**

En caso no se pueda culminar con el procedimiento de la primera inscripción de dominio del predio del Estado por falta de documentación técnica del área colindante que permita la determinación de los linderos, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas a cargo del procedimiento, impulsa las acciones judiciales o extrajudiciales necesarias para la delimitación de los linderos que permita la inscripción y defensa del predio del Estado.

## **SUBCAPÍTULO II REVERSIÓN DE DOMINIO**

### **Artículo 121.- Reversión de predios estatales transferidos a favor de entidades**

121.1 En caso que la entidad adquirente a título gratuito de un predio estatal no lo destine a la finalidad para la cual le fue transferido por el Estado o no cumple la obligación estipulada dentro del plazo establecido, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, revierte el dominio del predio a favor del Estado, aun cuando no se hubiere previsto la sanción de reversión en el título de transferencia. Dicha facultad se ejerce, independientemente del dispositivo, acto o nivel jerárquico con el cual haya sido otorgado el predio.

121.2 De no haberse establecido plazo para el cumplimiento de la finalidad o de la obligación estipulada, éste es de dos (2) años, contados a partir de la fecha en que la resolución que aprueba la transferencia queda firme, o desde la entrada en vigencia de la norma, en caso que la transferencia fue dispuesta por ésta.

121.3 Cuando la transferencia fue efectuada por una entidad a favor de otra, la reversión la efectúa la entidad transferente.

121.4 Excepcionalmente, en las transferencias de predios a título oneroso y siempre que el título de transferencia así lo prevea, procede la reversión de dominio del predio a favor del Estado.

121.5 En ningún caso procede la obligación de reembolso de la contraprestación ni cualquier otro concepto a favor del afectado con la reversión.

121.6 La potestad de revertir los predios al dominio del Estado o de la entidad transferente no caduca por el transcurso del tiempo.

### **Artículo 122.- Reversión de predios transferidos a particulares**

Para la reversión de predios transferidos por el Estado o por una entidad a favor de particulares se aplican las reglas establecidas en el artículo precedente, debiendo necesariamente haberse estipulado en el título de transferencia, o, previsto en la norma que dispuso la transferencia, la sanción de reversión. Dicha facultad se ejerce, independientemente del dispositivo, acto o nivel jerárquico con el cual haya sido otorgado el predio.

### **Artículo 123.- Reversión de predios transferidos para proyectos de inversión**

En el caso de la transferencia de un predio estatal otorgada para proyectos declarados por ley de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, procede la reversión del predio, cuando en las acciones de supervisión o por otro medio, se verifique que el predio se encuentre en estado de abandono.

### **Artículo 124.- Reversión de predios de entidades extinguidas**

124.1 En caso que la entidad que transfirió el predio se hubiera extinguido sin haberse precisado la entidad sucesora o ésta no efectúa la reversión dentro de los tres (3) meses de comunicada la acción de supervisión de la SBN, la atribución de revertir el predio recae en el Estado, representado por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda.

124.2 La reversión de dominio se efectúa a favor del Estado.

### **Artículo 125.- Procedimiento de reversión**

125.1 La SBN, el Gobierno Regional con funciones transferidas o la entidad transferente, según sea el caso, una vez verificados los supuestos para que opere la reversión, conforme a los artículos precedentes, notifica a la entidad o al particular y a los posteriores adquirentes, según corresponda, a efectos que en el plazo de quince (15) días presenten sus descargos.

125.2 En caso que el descargo no sea suficiente o se presente fuera de plazo, la SBN, el Gobierno Regional con funciones transferidas o la entidad transferente, mediante resolución dispone la reversión del predio.

125.3 La entidad a cargo de la reversión puede solicitar al Registro de Predios correspondiente la anotación preventiva del inicio del trámite en la partida registral del predio, la cual tiene una vigencia de seis (06) meses, prorrogable por el mismo plazo.

125.4 Cuando la reversión de dominio corresponda a una sección del predio, la entidad a cargo debe elaborar el plano perimétrico - ubicación, georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente y la memoria descriptiva, los cuales deben ser autorizados por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado.

## **SUBCAPÍTULO III ASUNCIÓN DE TITULARIDAD**

### **Artículo 126.- Asunción de titularidad de la SBN por abandono**

126.1 El Estado, representado por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, asume la titularidad de los predios de propiedad de las entidades señaladas en los literales b), c) y d) del artículo 8 del TUO de la Ley, en caso de haberse verificado su abandono por el plazo de dos (2) años.

126.2 Se considera un predio abandonado cuando se verifica su falta de uso o la existencia de ocupaciones ilegales por un plazo de dos (2) años y la entidad no ha realizado los actos tendentes a su recuperación.

126.3 El plazo de dos (2) años se computa desde que la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas toma conocimiento de la situación de falta de uso o de la ocupación ilegal a través de la supervisión o fiscalización, salvo que dicho plazo se acredite por otro medio de forma indubitable.

126.4 Se exceptúan de la aplicación de lo dispuesto en la presente disposición, los predios que constituyen aportes reglamentarios y equipamientos urbanos.

### **Artículo 127.- Procedimiento de asunción de titularidad por abandono**

127.1 La SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, una vez verificado el supuesto de abandono, notifica a la entidad para que presente su descargo, en el plazo de quince (15) días.

127.2 En caso que la entidad no presente descargo o éste sea insuficiente para desvirtuar el abandono, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, emite resolución asumiendo la titularidad del predio a nombre del Estado.

#### **Artículo 128.- Asunción de titularidad por puesta a disposición**

128.1 La SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, previa evaluación, asume la titularidad mediante resolución, respecto de los predios de propiedad o bajo administración de las entidades que éstas pongan a su disposición cuando dichos predios no les sean de utilidad para el cumplimiento de sus fines institucionales. La puesta a disposición también puede efectuarse a solicitud de la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas.

128.2 La puesta a disposición implica la renuncia efectuada por las entidades a su derecho de propiedad, así como la transferencia de posesión, según corresponda.

128.3 La puesta a disposición no exime a la entidad de la obligación de adoptar todas las acciones necesarias para la defensa administrativa y/o judicial de los predios puestos a disposición hasta que se efectúe la asunción de titularidad y la sucesión procesal, de corresponder.

#### **Artículo 129.- Procedimiento de asunción de titularidad por puesta a disposición**

129.1 La entidad que pone a disposición un predio de su propiedad o bajo su administración presenta la solicitud ante la SBN o ante el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda.

129.2 La solicitud de la entidad, poniendo a disposición el predio, debe ir acompañada de un informe técnico legal que tenga el contenido siguiente:

- a) Identificación del predio, señalando área, dirección y ubicación geográfica del predio, para lo cual acompaña un plano perimétrico - ubicación o un croquis que describa con la mayor exactitud posible la ubicación del predio.
- b) Indicación de la titularidad del predio, precisando si es o no de propiedad de la entidad. En el caso que la entidad sólo tenga un derecho de posesión sobre el predio debe señalar el tiempo que ejerce ésta, la forma de adquisición de la posesión y presentar los documentos que la acrediten, de ser posible.
- c) Existencia de procesos judiciales señalando el número de expediente, materia, juzgado en el que se encuentre el expediente, entre otros datos.
- d) Existencia de procesos administrativos, indicando los antecedentes que existan.
- e) Indicación de cargas, señalando las partidas registrales respectivas, ocupación del predio, de ser el caso u otra información que se considere relevante.

129.3 Cuando se trate de una sección del predio, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas elabora el plano perimétrico - ubicación georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, y la respectiva memoria descriptiva, ambos documentos técnicos autorizados por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, en los cuales se precisa la colindancia, de ser posible, la descripción y el uso del predio.

129.4 Una vez evaluada la solicitud, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, emite la resolución, asumiendo la titularidad del predio a favor del Estado. En caso que la entidad que pone a disposición el predio cuente sólo con posesión, la entrega del bien se efectúa suscribiendo el acta de transferencia de posesión.

129.5 No procede la asunción de titularidad en caso de existencia de duplicidad registral de la partida de predio estatal con otro predio de particulares de mayor antigüedad o de proceso judicial en que se discuta la propiedad del predio.

129.6 Cuando la puesta a disposición del predio es promovida por la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, la entidad propietaria o administradora del predio tiene un plazo de treinta (30) días de efectuado el requerimiento para manifestar su conformidad, adjuntando la documentación indicada en el párrafo 129.2 del presente artículo.

#### **Artículo 130.- Asunción de titularidad por puesta a disposición en caso de proyectos especiales**

La puesta a disposición de predios destinados a proyectos hidroenergéticos u otros proyectos o programas especiales, que no les sean de utilidad para el cumplimiento de sus fines, se rige por las normas del presente subcapítulo.

### **SUBCAPÍTULO IV DACIÓN EN PAGO A FAVOR DEL ESTADO**

#### **Artículo 131.- Solicitud de dación en pago**

131.1 El deudor del Estado o de alguna entidad puede solicitar la entrega de predios en dación en pago ante la entidad acreedora o responsable de la recuperación del crédito, para lo cual debe acreditar la propiedad y el valor comercial del bien.

131.2 A la solicitud se acompaña el plano perimétrico - ubicación georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero o arquitecto habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable y la respectiva memoria descriptiva, autorizada por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado.

#### **Artículo 132.- Aprobación**

La dación en pago se aprueba por resolución de la entidad acreedora o responsable de la recuperación del crédito, debiendo estar sustentada en un informe técnico legal, acompañando los documentos que sustenten la exigibilidad y el monto de la deuda, incluyendo los intereses que correspondan, el valor comercial, la propiedad, la ubicación, la situación legal y las demás características del bien.

#### **Artículo 133.- Pago de gastos**

Son de cargo del deudor el pago de los gastos notariales y registrales que irrogue la formalización de la dación en pago.

### **CAPÍTULO III ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**

#### **SUBCAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 134.- Modalidades de los actos de administración sobre los predios estatales**

Los actos de administración sobre predios estatales pueden ser otorgados en forma directa, a solicitud de parte, o mediante convocatoria pública, de oficio, de acuerdo a las particularidades del acto que corresponda.

#### **Artículo 135.- Etapas del procedimiento para el otorgamiento de actos de administración efectuados de forma directa**

135.1 El procedimiento para otorgar actos de administración de forma directa sobre predios estatales, iniciado a solicitud de parte, tiene las etapas siguientes:

1. Evaluación formal de la solicitud
2. Calificación sustantiva de la solicitud
3. Inspección del predio
4. Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud
5. Tasación de predios en los actos de administración
6. Informe técnico legal que sustenta la Resolución en los actos de administración
7. Resolución en los actos de administración
8. Pago en los actos de administración
9. Contrato en los actos de administración
10. Inscripción registral de los actos de administración
11. Liquidación y distribución de ingresos en los actos de administración
12. Registro en el SINABIP de los actos de administración

135.2 Las etapas indicadas en los numerales 4, 5, 8, 9 y 11 se aplican únicamente a los actos de administración a título oneroso.

#### **Artículo 136.- Evaluación formal de la solicitud**

136.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria.

136.2 Cuando la entidad efectúa observaciones a la solicitud, requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento.

#### **Artículo 137.- Calificación sustantiva de la solicitud**

137.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, la libre disponibilidad del predio, en atención al acto que se solicita, y el marco legal aplicable.

137.2 Para determinar la libre disponibilidad del predio, se toma en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica, y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio. A tal efecto, se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos.

137.3 Para el otorgamiento de actos de administración sobre predios estatales de dominio público se tiene en cuenta lo regulado sobre este tipo de bienes en el TUO de la Ley y el Reglamento.

137.4 Cuando la entidad requiera información adicional para la calificación sustantiva del pedido, obtiene información utilizando los mecanismos de interoperabilidad o la solicita a la entidad competente, para lo cual otorga un plazo de siete (07) días, suspendiéndose el plazo del procedimiento respectivo. Al vencimiento del plazo, de no cumplirse con la remisión de la información solicitada, la entidad formula la calificación sustantiva de la solicitud, en base a la información con que cuente a dicha fecha.

137.5 Si al efectuar la calificación sustantiva se detectan observaciones que incidan sobre el área, medidas perimétricas, ubicación u otras condiciones físicas del predio solicitado, la entidad propietaria o administradora puede plantear al solicitante la variación del área viable a otorgar, concediendo un plazo de diez (10) días para su aceptación, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin su aceptación, la entidad emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

137.6 En el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

137.7 Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto.

#### **Artículo 138.- Inspección del predio**

138.1 La entidad efectúa la inspección del predio a efectos de verificar su estado físico, existencia de poseedores u ocupantes, edificaciones y demás características físicas relevantes. Asimismo, efectúa el levantamiento catastral para obtener la exacta ubicación, área y linderos del predio y monumentación de hitos, de corresponder.

138.2 Adicionalmente, se verifica si el administrado cumple con las causales o condiciones para el otorgamiento del acto de administración solicitado.

138.3 No se requerirá inspección en los casos que la entidad tenga información sobre la situación física del predio mediante imágenes satelitales, fotografías tomadas por drones u otra herramienta tecnológica.

#### **Artículo 139.- Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud**

139.1 En los actos de administración a título oneroso a favor de particulares, una vez realizada la calificación sustantiva de la solicitud de manera favorable y la inspección del predio estatal cuando corresponda, para continuar con la tramitación del procedimiento, se requiere al solicitante el depósito de una garantía que respalde su interés en el acto solicitado, por un monto no mayor a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), el cual es determinado por la entidad en función del área, ubicación y potencialidades de uso del bien.

139.2 La garantía es depositada en una cuenta bancaria de la entidad a cargo del trámite, dentro del plazo de diez (10) días de notificado el requerimiento. Vencido el citado plazo, sin haberse efectuado el depósito de la garantía, se declara el abandono del procedimiento.

139.3 En caso que se apruebe el acto de administración y/o se suscriba el contrato, según corresponda, la garantía de respaldo es imputada como parte de la contraprestación.

139.4 En caso que el solicitante se desista del procedimiento, no acepte el valor de la contraprestación determinada o incurra en algún supuesto de abandono, el monto depositado como garantía de respaldo se considera como una penalidad en favor de la entidad.

#### **Artículo 140.- Tasación de predios en los actos de administración**

140.1 La tasación del predio se efectúa conforme a lo establecido en el artículo 68 del Reglamento.

140.2 En los actos de administración a título oneroso, la tasación del predio comprende el terreno como las edificaciones existentes, salvo que el solicitante demuestre que éstas han sido efectuadas por él o anteriores poseedores.

140.3 Cuando la tasación no ha sido efectuada por la entidad, ésta revisa dicha tasación y solicita su aclaración y/o modificación en caso verifique la existencia de algún error material, ambigüedad o falta de claridad, dentro del plazo máximo de siete (07) días.

#### **Artículo 141.- Notificación de la tasación de predios en los actos de administración**

141.1 La entidad pone en conocimiento del solicitante la tasación, otorgándole un plazo de cinco (05) días para que formule su aceptación. Vencido dicho plazo sin que formule negativa expresa, se considera que es aceptada, procediendo la entidad con el trámite.

141.2 No procede impugnación al valor comercial fijado, pudiendo únicamente solicitar aclaración o corrección de errores materiales.

#### **Artículo 142.- Informe Técnico Legal que sustenta la Resolución en los actos de administración**

Con la aceptación de la tasación, expresa o tácita, se elabora el informe técnico legal que sustenta la resolución, conforme a las especificaciones reguladas en el artículo 61 del Reglamento.

#### **Artículo 143.- Resolución en los actos de administración**

143.1 La resolución se emite en un plazo no mayor de cinco (05) días contado desde la fecha de la elaboración del informe técnico legal y se pronuncia sobre la solicitud.

143.2 Si la solicitud es precedente, se aprueba el acto de administración del predio solicitado, señalando su ubicación, área, CUS, partida registral, plazo, obligaciones, finalidad a carga, según corresponda.

143.3 Adicionalmente, en los actos de administración a título oneroso, la resolución aprobatoria señala el valor de la contraprestación, forma de pago y otras obligaciones que correspondan, según el tipo de acto.

143.4 Cuando se declara improcedente la solicitud se dispone la conclusión del procedimiento y el archivamiento del expediente.

#### **Artículo 144.- Pago en los actos de administración**

144.1 En los actos de administración a título oneroso, corresponde el pago del valor de la contraprestación por el otorgamiento del derecho sobre el predio, conforme a las disposiciones generales de los predios estatales referidas al pago de la contraprestación, reguladas en los artículos 72 y 73 del Reglamento.

144.2 La forma de pago de la contraprestación se determina en función al monto de la contraprestación, al tipo de actividad que se desarrolle y a la idoneidad de su cobranza.

#### **Artículo 145.- Contrato en los actos de administración**

145.1 En los actos de administración a título oneroso, luego de cancelado el monto de la contraprestación indicado en la resolución dentro del plazo establecido, la entidad elabora el contrato correspondiente para su suscripción por las partes en un plazo máximo de treinta (30) días, computados desde la notificación al contratante. Dicho contrato puede ser elevado a escritura pública, a pedido y costo del contratante.

145.2 En el contrato se incluyen las obligaciones adicionales no previstas en la resolución, que faciliten la mejor ejecución del contrato.

#### **Artículo 146.- Inscripción registral de los actos de administración**

La inscripción de los actos de administración en el Registro de Predios se efectúa conforme a las disposiciones establecidas en los artículos 76 y 77 del Reglamento.

#### **Artículo 147.- Liquidación y distribución de ingresos en los actos de administración**

147.1 En los actos de administración a título oneroso, el órgano competente procede a liquidar todos los gastos operativos y administrativos en los que se ha incurrido, en el plazo de quince (15) días de efectuado el pago.

147.2 Los ingresos obtenidos por las entidades producto de los actos de administración onerosos de los predios estatales, previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, se distribuyen de la siguiente manera:

1. Cuando el predio es de propiedad del Estado, administrado por la SBN: 50% corresponde a la SBN y 50% al Tesoro Público.
2. Cuando el predio es de propiedad del Estado, administrado por el Gobierno Regional con funciones transferidas: 50% corresponde al Gobierno Regional; 47% al Tesoro Público y 3% a la SBN.
3. Cuando el predio es de propiedad de la entidad: 97% corresponde a la entidad propietaria y 3% a la SBN.
4. Cuando el predio ha sido adquirido por una entidad mediante una transferencia gratuita efectuada por el Estado, representado por la SBN, 70% corresponde a la entidad y 30% a la SBN. Si la transferencia fue efectuada por el Gobierno Regional con funciones transferidas, 70% corresponde a la entidad y 30% al citado Gobierno Regional.

#### **Artículo 148.- Registro en el SINABIP de los actos de administración**

La entidad remite a la SBN la documentación correspondiente al acto de administración aprobado para el registro de la información del predio en el SINABIP.

#### **Artículo 149.- Obligaciones comunes del beneficiario del acto de administración**

Son obligaciones comunes del beneficiario de un acto de administración:

1. Cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado.
2. Efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad, cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a suscribir los documentos necesarios para dicho efecto.
3. Conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento, de servicios y cualquier otro referido al predio.
4. Asumir el pago de los arbitrios municipales que afectan el predio.
5. Devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias, sin más desgaste que el de su uso ordinario, al vencimiento del contrato o al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67 del Reglamento.
6. Efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda.
7. Cumplir las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que se establezcan en el contrato y por norma expresa.

#### **Artículo 150.- Renovación de actos de administración**

La solicitud para la renovación de los actos de administración de predios estatales se presenta ante la entidad competente, con anterioridad al vencimiento del plazo de vigencia. El acto de aprobación de la renovación surte efectos desde el día siguiente de la fecha de vencimiento.

### **SUBCAPÍTULO II AFECTACIÓN EN USO**

#### **Artículo 151.- Definición**

Por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 del Reglamento. Las condiciones específicas de la afectación en uso son establecidas en la resolución que la aprueba o en sus anexos, de ser el caso.

#### **Artículo 152.- Plazo de la afectación en uso**

152.1 La afectación en uso se otorga a plazo indeterminado o determinado, en atención a la naturaleza de la finalidad para el uso o servicio público requerido.

152.2 El plazo debe establecerse en la resolución aprobatoria, bajo sanción de nulidad. La entidad que aprueba el acto puede modificar el plazo de acuerdo con la naturaleza del uso o servicio público, para lo cual emite la respectiva resolución, debidamente sustentada.

152.3 En las afectaciones en uso a plazo determinado cabe la renovación.

#### **Artículo 153.- Procedimiento y requisitos de la afectación en uso**

153.1 El procedimiento para la afectación en uso es el previsto en el Subcapítulo I del presente Capítulo, referido a las disposiciones generales de los actos de administración, aplicándose, además, las reglas particulares del presente Subcapítulo y aquellas establecidas en la Directiva que emite la SBN.

153.2 La solicitud se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en el caso de los predios del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda.

153.3 La solicitud debe contener los requisitos establecidos en el artículo 100 del Reglamento.

153.4 Adicionalmente, se debe adjuntar el expediente del proyecto o el plan conceptual, cuando se requiera para la ejecución de un proyecto, de acuerdo a las especificaciones que se detallan a continuación:

1. El expediente del proyecto debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento.

2. El plan conceptual debe estar visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento.

153.5 Cuando la solicitud se sustente en un expediente del proyecto, se otorga la afectación estableciendo la obligación de que la afectataria cumpla con la ejecución del proyecto de acuerdo al cronograma fijado, bajo apercibimiento de extinción de la afectación en uso en caso de incumplimiento.

153.6 Cuando la solicitud se sustente en un plan conceptual, la resolución que aprueba la afectación en uso establece como obligación que en un máximo de dos (02) años, la afectataria presente el expediente del proyecto, bajo apercibimiento de extinción de la afectación en caso de incumplimiento. De cumplirse dicha obligación dentro del plazo previsto, la entidad emite nueva resolución estableciendo el plazo para la ejecución del proyecto, conforme al cronograma fijado en éste.

153.7 La ejecución del proyecto puede ser realizada y/o financiada por un tercero.

#### **Artículo 154.- Atribuciones de la entidad afectataria**

Son atribuciones de la entidad afectataria:

1. Ejecutar todos los actos que conllevan al cumplimiento de la finalidad para la cual le fue otorgado el predio. Para tal efecto, puede ejecutar directamente o a través de terceros proyectos de inversión, obras de construcción y mejoras en el predio.
2. Efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado sobre el predio.
3. Regularizar la edificación existente en el predio, de ser el caso, así como efectuar los demás actos de saneamiento físico legal que requiera el predio.

4. Suscribir los documentos públicos o privados necesarios para la ejecución de los actos antes descritos, así como para los actos propios de la administración del predio.
5. Excepcional y temporalmente, constituir arrendamiento u otros derechos sobre una parte del predio afectado en uso a su favor, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 del Reglamento.

#### **Artículo 155.- Extinción de la afectación en uso**

155.1 La afectación en uso se extingue por:

1. Incumplimiento de su finalidad.
2. Incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto.
3. Vencimiento del plazo de la afectación en uso
4. Renuncia a la afectación.
5. Extinción de la entidad afectataria.
6. Consolidación del dominio.
7. Cese de la finalidad.
8. Decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público.
- 9) Incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio.
10. Otras que se determinen por norma expresa.

155.2 En todos los casos, la entidad que otorgó la afectación en uso expide una resolución que declare expresamente la extinción, la cual constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios, a excepción de la causal prevista en el numeral 3 del párrafo 155.1, en cuyo caso basta un oficio de la entidad, el cual tiene mérito suficiente para el levantamiento de la afectación en uso en el Registro de Predios.

#### **Artículo 156.- Efectos de la extinción**

156.1 Extinguida la afectación en uso, la entidad propietaria del predio o el Estado, a través de la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, reasume su administración, con excepción de la causal de consolidación del dominio.

156.2 La extinción de la afectación en uso no otorga derecho de reembolso alguno por las obras o gastos que hubiera realizado la entidad o un tercero en el predio.

#### **Artículo 157.- Cambio de la finalidad**

157.1 La entidad beneficiaria de la afectación en uso de un predio estatal puede solicitar ante la entidad competente el cambio de la finalidad, por única vez, antes del vencimiento del plazo otorgado para su cumplimiento.

157.2 La solicitud debe sustentar la necesidad del cambio de la finalidad en un informe técnico legal y acompañar los documentos que acrediten su pedido, de acuerdo a los requisitos indicados en el artículo 153 del Reglamento, según corresponda.

#### **Artículo 158.- Coafectación en uso**

Existe coafectación en uso cuando se otorga el uso de un mismo predio a dos o más entidades para que lo destinen a un uso o servicio público; en estos casos, la forma de uso del predio, los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios son fijados según acuerdo de los afectatarios.

#### **Artículo 159.- Afectación en uso en vía de regularización**

159.1 Los predios estatales que no tienen un destino público predeterminado, pero que estén siendo destinados al uso público o que sirven para la prestación de un servicio público, pueden ser afectados en uso, en vía de regularización, por plazo indeterminado por la entidad titular del bien o por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, a favor de la entidad que lo viene destinando al uso público o a la prestación del servicio público.

159.2 Para tal efecto, la entidad presenta su solicitud, de acuerdo a los requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales, contemplados en el artículo 100 del Reglamento.

#### **Artículo 160.- Afectación en uso regulada por ley especial**

Procede la afectación en uso de predios estatales en favor de empresas estatales de derecho privado o entidades públicas no estatales, cuando exista autorización por ley especial o compromiso suscrito por el Estado Peruano con el beneficiario, en cuyo caso el predio será destinado únicamente a los fines que establezca la Ley o el compromiso.

### **SUBCAPÍTULO III CESIÓN EN USO**

#### **Artículo 161.- Definición**

161.1 Por la cesión en uso se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio privado estatal, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 del Reglamento.

161.2 Los cesionarios presentan a la entidad cedente informes sobre los avances y logros de la ejecución del proyecto, así como respecto al cumplimiento de la finalidad para la cual se otorgó el predio. La resolución que aprueba la cesión en uso establece la periodicidad de los informes, bajo sanción de nulidad.

#### **Artículo 162.- Plazo de la cesión en uso**

162.1 La cesión en uso es a plazo determinado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto, hasta por un plazo de diez (10) años, renovables.

162.2 El plazo debe establecerse en la resolución aprobatoria, bajo sanción de nulidad. La entidad que aprueba el acto puede modificar el plazo de acuerdo con la naturaleza del proyecto, para lo cual emite la respectiva resolución debidamente sustentada.

#### **Artículo 163.- Procedimiento y requisitos de la cesión en uso**

El procedimiento para la cesión en uso es el previsto para los actos de administración en el Subcapítulo I del presente Capítulo, aplicándose además, los requisitos y las demás reglas establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable.

#### **Artículo 164.- Extinción de la cesión en uso**

La cesión en uso se extingue por:

1. Incumplimiento de su finalidad.
2. Incumplimiento de la ejecución del proyecto.
3. Vencimiento del plazo de la cesión en uso.
4. Renuncia a la cesión de uso.
5. Extinción de la persona jurídica cesionaria o fallecimiento del cesionario.
6. Consolidación del dominio.
7. Decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público.
8. Incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio.
9. Incumplimiento reiterado de la presentación de informes sobre el cumplimiento de la finalidad para la cual se otorgó el predio.
10. Otras que se determinen por norma expresa o se especifique en la resolución de aprobación de la cesión en uso.

### **SUBCAPÍTULO IV USUFRUCTO**

#### **Artículo 165.- Definición**

165.1 Por el usufructo se otorga el derecho de usar y disfrutar temporalmente de un predio de dominio privado estatal. Excepcionalmente, puede constituirse sobre predios de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 del Reglamento.

165.2 Cuando el usufructo se constituye a favor de un particular es a título oneroso.

#### **Artículo 166.- Plazo del usufructo**

La constitución del derecho de usufructo se puede otorgar hasta por un plazo de treinta (30) años, renovables, el cual debe establecerse en la resolución aprobatoria, bajo sanción de nulidad.

#### **Artículo 167.- Modalidades para la constitución del derecho de usufructo**

La constitución del derecho de usufructo puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa.

#### **Artículo 168.- Causales para la constitución directa del derecho de usufructo**

La constitución directa del derecho de usufructo puede efectuarse por las siguientes causales:

1. Para que el predio sea destinado a la ejecución de un proyecto de inversión que se encuentre alineado a las políticas, planes, lineamientos o acciones de promoción del Sector o de la entidad competente de su calificación.
2. Cuando el predio sea requerido por titulares de proyectos de inversión que cuenten con concesiones otorgadas por el Gobierno Nacional, para el desarrollo de actividades en materia de minería, electricidad, hidrocarburos, entre otras.
3. Cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años por el solicitante.

#### **Artículo 169.- Requisitos para la constitución directa del derecho de usufructo**

169.1 La solicitud para la constitución directa del derecho de usufructo se formula de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100 del Reglamento, referido a los actos de administración y disposición.

169.2 Adicionalmente, según corresponda, se adjuntan los requisitos siguientes:

1. El Expediente del proyecto, cuando se requiera para la ejecución de un proyecto de inversión. Si la solicitante es una entidad, puede presentar el plan conceptual del proyecto.
2. Cuando la solicitud se sustente en las causales contempladas en los incisos 1 y 2 del artículo precedente, además se adjunta el informe de la autoridad sectorial competente que califique al proyecto de inversión como tal, y que se pronuncie sobre el tiempo que se requiere para la ejecución del proyecto y el área de terreno necesaria.
3. Cuando se sustenta en la posesión del predio por un plazo mayor a (02) años, se adjunta copia simple de cualquiera de los documentos siguientes:
  - a) Declaración Jurada del Impuesto Predial y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio.
  - b) La escritura pública o documento privado con certificación de firma en el que conste la transferencia de la posesión del predio en su favor.
  - c) La inspección judicial del predio realizada en proceso de prueba anticipada.
  - d) Cualquier otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio.
  - e) En el caso que el posesionario efectúe actividades mineras, debe adjuntar el documento que acredite que se encuentra en un proceso de formalización minera o que cuenta con la autorización del respectivo concesionario. En este supuesto, la entidad a cargo del trámite debe poner en conocimiento de la autoridad sectorial competente el inicio del procedimiento.

#### **Artículo 170.- Procedimiento para la constitución directa del derecho de usufructo**

170.1 El procedimiento para la constitución directa del derecho de usufructo es el previsto para los actos de administración en el Subcapítulo I del presente Capítulo, aplicándose además, las reglas particulares de este Subcapítulo, y aquellas establecidas en la Directiva que emite la SBN.

170.2 La constitución directa del usufructo se inicia a solicitud de parte, presentada ante la entidad propietaria del predio o, cuando el predio es de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas.

170.3 La constitución del derecho de usufructo es aprobada por resolución de la entidad y en caso que el beneficiario sea un particular, adicionalmente se suscribe un contrato.

170.4 Cuando la solicitud se sustente en un expediente del proyecto, se otorga el usufructo estableciendo la obligación de que el usufructuario cumpla con la ejecución del proyecto de acuerdo al cronograma fijado, bajo apercibimiento de extinción del usufructo en caso de incumplimiento.

170.5 Cuando la solicitud se sustenta en un plan conceptual, la resolución que aprueba el usufructo establece como obligación que en un máximo de dos (02) años, la usufructuaria presente el expediente del proyecto, bajo apercibimiento de extinción del usufructo en caso de incumplimiento. De cumplirse dicha obligación dentro del plazo previsto, la entidad emite nueva resolución estableciendo el plazo para la ejecución del proyecto, conforme al cronograma fijado en éste.

170.6 El cobro de la contraprestación corresponde desde la emisión de la resolución que aprueba el derecho o, de ser el caso, desde la fecha de la entrega provisional de posesión del predio.

170.7 Cuando el usufructo se sustenta en la posesión del predio por un plazo mayor a dos (02) años corresponde el cobro de la contraprestación respecto al año inmediato anterior a la fecha de presentación de la solicitud de usufructo.

#### **Artículo 171.- Constitución del derecho de usufructo por convocatoria pública**

La constitución del derecho de usufructo mediante convocatoria pública se efectúa de oficio por la entidad propietaria o administradora del predio, según las reglas establecidas para la subasta pública en la compraventa, en lo que resulte aplicable, así como, aquellas establecidas en la Directiva que emite la SBN.

#### **Artículo 172.- Extinción del derecho de usufructo**

172.1 Son causales de extinción del derecho de usufructo las siguientes:

1. Las establecidas en el artículo 1021 del Código Civil.
2. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato.
3. Razones de necesidad o utilidad pública.
4. Extinción de la entidad beneficiaria.
5. Incumplimiento de las obligaciones previstas en los párrafos 170.4 y 170.5 del artículo 170 del Reglamento, referidas al expediente del proyecto o plan conceptual, cuando el usufructo fue requerido para la ejecución de un proyecto de inversión.

172.2 La entidad que aprueba la constitución del derecho de usufructo expide una resolución que declara la extinción del usufructo, y, además, cuando corresponda, la resolución del contrato, excepto en la causal referida al cumplimiento del plazo, contemplada en el inciso 1 del artículo 1021 del Código Civil.

### **SUBCAPÍTULO V ARRENDAMIENTO**

#### **Artículo 173.- Modalidades del arrendamiento**

173.1 El arrendamiento de predios estatales se efectúa mediante convocatoria pública y de manera directa.

173.2 El arrendamiento se otorga sobre predios de dominio privado. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 del Reglamento.

173.3 El plazo del arrendamiento puede ser hasta por seis (06) años, al término del cual se puede firmar un nuevo contrato.

#### **Artículo 174.- Arrendamiento por convocatoria pública**

El arrendamiento por convocatoria pública se efectúa de oficio por la entidad propietaria del predio o, cuando es del Estado, por la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda.

#### **Artículo 175.- Procedimiento para el arrendamiento por convocatoria pública**

175.1 La convocatoria se efectúa a través de publicación, por única vez, en el diario oficial El Peruano o en un diario de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio así como, en la página web de la entidad, sin perjuicio de las otras modalidades de publicidad que regule la Directiva correspondiente.

175.2 La renta base del arrendamiento es en primera convocatoria el valor fijado en la tasación. En caso que quede desierta, se efectúan hasta dos convocatorias adicionales en las que la renta base es rebajada, según los porcentajes que se establecen en la Directiva correspondiente.

175.3 El arrendamiento es formalizado mediante contrato, el cual puede ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de Predios a solicitud y costo del beneficiario.

175.4 Las demás reglas de la convocatoria pública son establecidas mediante directiva.

#### **Artículo 176.- Arrendamiento directo**

Puede efectuarse el arrendamiento directo en los casos siguientes:

- a) A favor de una entidad para el cumplimiento de sus fines institucionales.
- b) Para que el predio sea destinado a la realización de un evento determinado, uso por temporada o estación del año, por fechas específicas o por cualquier otra actividad por un plazo no mayor a dos (02) años, renovable por dos (02) años adicionales.
- c) Cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años.

#### **Artículo 177.- Procedimiento y requisitos para el arrendamiento directo**

177.1 El procedimiento para el arrendamiento directo es el previsto para los actos de administración en el Subcapítulo I del presente Capítulo, aplicándose además, las reglas particulares de este Subcapítulo y aquellas establecidas en las Directivas que emite la SBN.

177.2 La solicitud de arrendamiento directo se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100 del Reglamento, referido a los actos de administración y disposición.

177.3 Adicionalmente, según corresponda se debe adjuntar los documentos que acreditan la causal que se invoca. Son aplicables, en cuanto correspondan, los requisitos establecidos para la constitución del derecho de usufructo.

177.4 El arrendamiento es aprobado por resolución de la entidad propietaria del predio, y en caso que el beneficiario sea un particular, adicionalmente se suscribe un contrato, conteniendo las obligaciones de las partes y demás términos del arrendamiento. La resolución y el contrato que conste en escritura pública pueden inscribirse en el Registro de Predios, a pedido del arrendatario, quien asume el costo correspondiente.

#### **Artículo 178.- Resolución del arrendamiento**

Son aplicables a la resolución del arrendamiento las causales establecidas en el Código Civil, así como las causales para la extinción de la afectación en uso, en lo que fuera aplicable.

### **SUBCAPÍTULO VI COMODATO**

#### **Artículo 179.- Comodato**

179.1 Por el comodato se entrega un predio de dominio privado estatal en forma gratuita y con carácter temporal, a favor de una entidad. Excepcionalmente, puede constituirse sobre predios de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 del Reglamento.

179.2 Por excepción puede otorgarse el comodato a favor de un particular para un evento sin fines de lucro.

#### **Artículo 180.- Plazo del comodato**

El plazo del comodato es de un (01) año cuando se otorga a favor de las entidades, y de noventa (90) días calendario, en el caso de particulares, pudiendo prorrogarse, en ambos casos, por el mismo plazo y por una sola vez, previo informe técnico legal.

#### **Artículo 181.- Procedimiento y requisitos del comodato**

181.1 El procedimiento para el comodato es el previsto para los actos de administración en el Subcapítulo I del presente Capítulo, aplicándose además, las reglas particulares de este Subcapítulo.

181.2 La solicitud de comodato se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100 del Reglamento, referido a los actos de administración y disposición.

181.3 Adicionalmente, según corresponda se debe adjuntar los documentos que acreditan la finalidad que se invoca.

181.4 El comodato es aprobado por resolución de la entidad propietaria o administradora del predio, en el cual se puede incorporar alguna obligación de las partes que se considere conveniente. No requiere la suscripción de un contrato.

181.5 Con la finalidad de atender solicitudes de urgencia o por periodos cortos, debidamente sustentadas, el comodato puede aprobarse por documento escrito de la entidad, en el que señale la finalidad a la cual será destinado el predio, el plazo y las demás condiciones del comodato, así como las obligaciones del comodatario.

### **SUBCAPÍTULO VII SERVIDUMBRE**

#### **Artículo 182.- Ámbito de aplicación**

El presente subcapítulo regula el procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre un predio estatal, al cual se denomina predio sirviente a favor de otro predio, estatal o particular, denominado predio dominante, según lo estipulado en el Código Civil.

#### **Artículo 183.- Constitución del derecho de servidumbre**

183.1 La servidumbre se otorga en forma directa y sobre predios estatales de dominio privado estatal. Es a título oneroso cuando se constituye a favor de predios de particulares. La servidumbre es otorgada a título gratuito cuando es solicitada por una entidad.

183.2 Excepcionalmente, la servidumbre puede constituirse sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 del Reglamento.

183.3 La servidumbre se otorga a plazo indeterminado a favor de entidades; y hasta por un plazo de diez (10) años, renovables, a favor de particulares.

#### **Artículo 184.- Servidumbre sobre predio afectado con otro derecho**

Puede constituirse una servidumbre sobre el predio estatal aun cuando respecto de éste ya se ha otorgado otra servidumbre u otro derecho de uso, siempre que sea compatible con los derechos otorgados, para lo cual se requiere la opinión del Sector competente.

**Artículo 185.- Procedimiento y requisitos de la servidumbre**

185.1 El procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre es el previsto para los actos de administración en el Subcapítulo I del presente Capítulo, aplicándose además, las reglas particulares de este Subcapítulo y aquellas establecidas en las Directivas que emite la SBN.

185.2 La solicitud de servidumbre se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100 del Reglamento, referido a los actos de administración y disposición.

185.3 Adicionalmente, se debe indicar la ubicación y número de la partida registral del predio dominante. De no encontrarse inscrito se debe adjuntar el documento que acredite el derecho de propiedad sobre el predio dominante.

185.4 El otorgamiento de la servidumbre es aprobado mediante resolución de la entidad y en caso que el beneficiario sea un particular, adicionalmente se suscribe un contrato.

185.5 El cobro de la contraprestación corresponde desde la emisión de la resolución que aprueba el derecho o, de ser el caso, desde la fecha de la entrega provisional del predio.

**Artículo 186.- Extinción de la servidumbre**

186.1 Son aplicables a la extinción de la servidumbre las causales establecidas en el Código Civil, así como las causales de extinción de la afectación en uso, en cuanto correspondan.

186.2 La entidad que aprueba la constitución del derecho de servidumbre expide una resolución que declara expresamente la extinción de la servidumbre y, además, cuando corresponda, la resolución del contrato, excepto en la causal de vencimiento del plazo.

## **CAPÍTULO IV ACTOS DE DISPOSICIÓN**

### **SUBCAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 187.- Modalidades de los actos de disposición sobre predios estatales**

Los actos de disposición sobre predios estatales son otorgados mediante subasta pública o en forma directa, de acuerdo a las particularidades del acto que corresponda.

**Artículo 188.- Etapas del procedimiento para el otorgamiento de actos de disposición efectuados de forma directa**

188.1 El procedimiento correspondiente a los actos de disposición que se efectúan de forma directa sobre predios estatales, iniciado a solicitud de parte, tiene las etapas siguientes:

1. Evaluación formal de la solicitud
2. Calificación sustantiva de la solicitud
3. Inspección del predio
4. Conformidad del titular de la entidad
5. Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud
6. Tasación de predios en los actos de disposición
7. Opinión técnica del ente rector del SNBE
8. Informe técnico legal que sustenta la Resolución en los actos de disposición
9. Resolución en los actos de disposición
10. Pago en los actos de disposición
11. Contrato en los actos de disposición
12. Inscripción registral de los actos de disposición
13. Liquidación y distribución de ingresos en los actos de disposición
14. Registro en el SINABIP de los actos de disposición

188.2 Las etapas indicadas en los numerales 5, 6, 10, 11, y 13 se aplican únicamente a los actos de disposición a título oneroso.

**Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

**Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

**Artículo 191.- Libre disponibilidad del predio**

191.1 Para evaluar la libre disponibilidad del predio además de considerar los hechos que no limitan la aprobación de los actos de administración o disposición establecidos en el artículo 95 del Reglamento, se tiene en consideración que el predio no se ubique sobre dominio público, zona

arqueológica, zona de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derecho de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos.

191.2 Para este efecto, si la entidad no cuenta con información, solicita a la entidad competente, otorgando un plazo de siete (07) días, procediéndose a suspender el plazo del procedimiento respectivo. Al vencimiento del plazo, de no cumplirse con la remisión de la información solicitada, la entidad formula la calificación sustantiva de la solicitud, en base a la información con que cuente a dicha fecha.

191.3 En caso que parte del predio no sea de libre disponibilidad, se comunica al solicitante para que dentro del plazo de diez (10) días, reformule su pedido y reduzca el área solicitada a fin de excluir el área superpuesta.

191.4 Si el solicitante no accede al replanteo de área, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

#### **Artículo 192.- Inspección del predio**

192.1 La entidad efectúa la inspección del predio a efectos de verificar su estado físico, existencia de poseedores (ocupantes), edificaciones y demás características físicas relevantes. Asimismo, efectúa el levantamiento catastral para obtener la exacta ubicación, área y linderos del predio, y la monumentación de hitos, de corresponder.

192.2 Adicionalmente, se verifica si el administrado cumple con las causales o condiciones o supuestos para el acto de disposición solicitado.

192.3 Si como resultado de la inspección del predio se verifica que el administrado cumple parcialmente con las causales para el acto de disposición solicitado, se requiere al solicitante para que dentro del plazo de siete (7) días, reformule su pedido y reduzca el área solicitada, bajo apercibimiento de declarar la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

#### **Artículo 193.- Conformidad del titular de la entidad**

El informe con la calificación sustantiva de la solicitud de modo favorable es elevado al titular de la entidad, a fin que emita su autorización para la continuación del procedimiento, con excepción de los procedimientos de transferencia de propiedad en el Estado.

#### **Artículo 194.- Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud**

194.1 En los actos de disposición a título oneroso a favor de particulares, una vez realizada la calificación sustantiva de la solicitud de manera favorable y la inspección del predio estatal, se requiere al solicitante, para continuar con la tramitación del procedimiento, el depósito de una garantía que respalde su interés en el acto de disposición solicitado, por un monto no mayor a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), el cual es determinado por la entidad en función del área, ubicación y potencialidades de uso del predio.

194.2 La garantía es depositada en una cuenta bancaria de la entidad a cargo del trámite, dentro del plazo de diez (10) días de notificado el requerimiento; vencido el citado plazo, sin haberse efectuado el depósito de la garantía, se declara el abandono del procedimiento.

194.3 En caso que se apruebe el acto de disposición y/o se suscriba el contrato, según corresponda, la garantía de respaldo es imputada como parte de la contraprestación.

194.4 En caso que el solicitante se desista del procedimiento, no acepta el valor de la contraprestación determinada o incurra en algún supuesto de abandono, el monto depositado como garantía de respaldo se considera como una penalidad en favor de la entidad.

#### **Artículo 195.- Tasación de predios en los actos de disposición**

195.1 La tasación del predio se efectúa conforme a lo establecido en el artículo 68 del Reglamento.

195.2 La tasación del predio materia del acto de disposición comprende el terreno como las edificaciones existentes, obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes, salvo que el administrado demuestre que éstas han sido efectuadas por él o por los anteriores poseedores.

195.3 La entidad, a través de sus especialistas, evalúa el procedimiento y estudio de mercado aplicados en la tasación, así como, la existencia de algún error material, ambigüedad o falta de claridad, solicitando su aclaración y/o rectificación, dentro del plazo máximo de siete (07) días.

#### **Artículo 196.- Notificación de la tasación de predios para actos de disposición**

196.1 La entidad pone en conocimiento del solicitante la tasación, otorgándole un plazo de cinco (05) días para que formule su aceptación. Vencido dicho plazo sin que formule negativa expresa, se considera que es aceptada, prosiguiendo la entidad con el trámite.

196.2 No procede impugnación al valor comercial fijado, pudiendo únicamente solicitar aclaración o corrección de errores materiales.

#### **Artículo 197.- Opinión técnica del Ente Rector**

197.1 La SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, emite opinión técnica en forma previa en los actos de disposición de predios estatales que efectúan los Gobiernos Regionales con funciones transferidas respecto de predios del Estado, y las demás entidades respecto de sus predios, con las excepciones establecidas en el inciso 6 del párrafo 10.2 del artículo 10 del Reglamento, en un plazo no mayor de treinta (30) días contados desde la presentación de la solicitud de opinión.

197.2 La opinión técnica versa sobre la verificación del cumplimiento del debido procedimiento y de los requisitos que exige el respectivo procedimiento.

197.3 Es de exclusiva responsabilidad de la entidad la oportunidad y conveniencia de efectuar el acto de disposición, la sustentación del procedimiento y la veracidad de la documentación remitida al ente rector del SNBE y el informe técnico de tasación del predio.

197.4 En caso la opinión técnica sea favorable, la entidad continúa con el procedimiento. Si existen observaciones, la entidad debe subsanarlas en el plazo de quince (15) días, a fin de continuar con el procedimiento. Si la opinión es desfavorable o no se cumple con la subsanación oportunamente, la entidad puede volver a solicitar al ente rector del SNBE la opinión técnica, con la subsanación que corresponda de ser el caso.

#### **Artículo 198.- Requisitos para la opinión técnica**

198.1 Para la emisión de la opinión técnica, la entidad remite al ente rector del SNBE la siguiente documentación:

1. Solicitud
2. Plano perimétrico - ubicación
3. Memoria descriptiva
4. Fotografías

## 5. Informe técnico legal

198.2 Adicionalmente, el ente rector del SNBE puede solicitar algún otro documento según el tipo de acto de disposición regulado en el Reglamento.

### **Artículo 199.- Informe Técnico Legal que sustenta la Resolución en los actos de disposición**

El Informe técnico legal sustenta la resolución y se elabora conforme a lo indicado en el artículo 61 del Reglamento.

### **Artículo 200.- Resolución en los actos de disposición**

200.1 La resolución se emite en un plazo no mayor de cinco (05) días contados desde la fecha de elaboración del informe técnico legal y se pronuncia sobre la solicitud y la oposición, cuando se presente.

200.2 Si la solicitud es procedente se aprueba el acto de disposición del predio solicitado, señalando su ubicación, área, CUS, partida registral, plazo, obligación o finalidad (carga), según corresponda.

200.3 Adicionalmente, en los actos de disposición a favor de terceros, la resolución aprobatoria debe indicar el valor del predio, el valor de la contraprestación, plazo y forma de pago y otras obligaciones que correspondan según el tipo de acto.

200.4 Cuando se declara improcedente la solicitud o fundada la oposición, según corresponda, se dispone la conclusión del procedimiento y el archivamiento del expediente.

### **Artículo 201.- Pago en los actos de disposición**

201.1 En los actos de disposición a favor de particulares, el valor de la tasación del predio materia de disposición debe ser pagado en la forma establecida en los artículos 72 y 73 del Reglamento.

201.2 En caso que el solicitante comunique que dicho valor será cancelado con financiamiento bancario, puede otorgarse la minuta de compraventa con el adelanto de por lo menos el 20% del valor, y las demás condiciones establecidas en la Directiva que emite la SBN.

### **Artículo 202.- Contrato en los actos de disposición**

202.1 En los actos de disposición a favor de particulares, luego de cancelado el monto total de la tasación o el adelanto del 20% para el caso de financiamiento bancario, dentro del plazo establecido, la entidad procede a elaborar y suscribir el contrato correspondiente, en un plazo máximo de treinta (30) días contados desde la notificación al contratante. El contrato debe ser elevado a escritura pública, a costo del contratante.

202.2 En el contrato, que puede suscribirse usando formatos aprobados por el ente rector del SNBE mediante resolución, se incluyen las obligaciones adicionales de la relación obligacional no previstas en la resolución, que faciliten la mejor ejecución del contrato.

202.3 En la escritura pública que se otorgue, debe insertarse la resolución que aprobó el acto de disposición.

### **Artículo 203.- Inscripción registral de los actos de disposición**

La inscripción de los actos de disposición se efectúa conforme a lo indicado en los artículos 76 y 77 del Reglamento. En los actos de disposición a título oneroso con saldo de precio pendiente de pago se inscribe la hipoteca legal por el saldo, conforme a lo previsto por el numeral 1 del artículo 1118 del Código Civil.

### **Artículo 204.- Liquidación y distribución de ingresos en los actos de disposición**

204.1 El órgano competente de las entidades procede a liquidar, en el plazo de quince (15) días de efectuado el pago, todos los gastos operativos y administrativos incurridos en el otorgamiento de los actos de disposición a título oneroso. Para la liquidación, solo se consideran los gastos con una antigüedad no mayor a un (1) año a la fecha del acto.

204.2 Los ingresos obtenidos por las entidades producto de los actos de disposición onerosos, se distribuyen conforme a lo establecido para cada tipo de acto.

### **Artículo 205.- Registro en el SINABIP de los actos de disposición**

La entidad remite a la SBN la documentación correspondiente al acto de disposición aprobado para la actualización de la información del predio en el SINABIP.

### **Artículo 206.- Devolución del predio**

El beneficiario de un acto de disposición de un predio estatal que ha sido resuelto, rescindido o declarado nulo o se ha revertido su dominio al Estado o a una entidad, se encuentra obligado a efectuar la devolución del predio con todas sus partes integrantes y accesorias, sin más desgaste que el de su uso ordinario, conforme a lo señalado en el artículo 67 del Reglamento. Vencido el plazo a que se refiere el citado artículo, se procede a ejecutar las acciones que corresponden de acuerdo a la normativa vigente.

## **SUBCAPÍTULO II TRANSFERENCIA DE DOMINIO EN EL ESTADO**

### **Artículo 207.- Transferencia interestatal**

La transferencia de dominio en el Estado se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

### **Artículo 208.- Transferencia gratuita de predios de dominio privado estatal**

La transferencia de predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias.

#### **Artículo 209.- Resolución que aprueba la transferencia**

209.1 La resolución que aprueba la transferencia indica la finalidad y, cuando corresponda, el plazo para la presentación del expediente del proyecto de desarrollo o inversión, o el plazo para la ejecución del proyecto de desarrollo o inversión, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

209.2 Cuando el predio ha sido transferido por una entidad, la resolución de transferencia puede facultar a la SBN, o al Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, a las acciones de verificación del cumplimiento de finalidad, variación de la finalidad, levantamiento de carga o, de ser el caso, la reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de la entidad adquirente, en cuyo caso comunica a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas.

209.3 La finalidad de la transferencia se inscribe como carga en la partida registral del inmueble.

#### **Artículo 210.- Transferencia de predios para ejecución de proyectos con participación del sector privado**

Las entidades pueden transferir predios estatales a favor de otras entidades, a título gratuito, para que sea destinado a la ejecución de proyectos con participación del sector privado en el marco de la legislación vigente, en cuyo caso la entidad promotora debe prever en el contrato de adjudicación que se otorgue en favor de particulares, las condiciones, garantías y plazos necesarios para el cumplimiento de la finalidad prevista.

#### **Artículo 211.- Transferencia a empresas bajo el ámbito de FONAFE**

211.1 Las empresas del Estado bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado - FONAFE, por excepción, pueden solicitar directamente o a través del FONAFE, la transferencia de predios estatales de dominio privado para destinarlos al desarrollo de sus actividades comerciales, industriales o de servicios, a la entidad propietaria del predio o si es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda.

211.2 La transferencia es onerosa a valor comercial. También puede ser a título gratuito cuando el predio se destine al interés general o social debidamente acreditado, en cumplimiento de fines legales y/o estatutarios.

#### **Artículo 212.- Procedimiento y requisitos de la transferencia**

212.1 El procedimiento para la transferencia de predios entre entidades es el previsto para los actos de disposición a que se refiere el Subcapítulo I del presente Capítulo, aplicándose además, las reglas particulares de este Subcapítulo, y aquellas establecidas en la Directiva que emite la SBN.

212.2 La solicitud se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100 del Reglamento, precisando el proyecto de desarrollo o inversión que se va a ejecutar, de ser el caso.

212.3 Adicionalmente, la entidad debe adjuntar cuando corresponda, plan conceptual o el expediente del proyecto de desarrollo o inversión, conforme a lo previsto en el párrafo 153.4 del artículo 153 del Reglamento.

212.4 Para la transferencia de predios en favor de las siguientes entidades, se debe adjuntar, además de los requisitos antes indicados, lo siguiente:

a) Gobiernos Regionales y Locales, el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional respectivamente.

b) Empresas del FONAFE, el acuerdo de Directorio de la empresa aprobando el pedido de transferencia.

212.5 La transferencia se aprueba mediante resolución emitida por la entidad, previa opinión técnica de la SBN.

212.6 En caso de que la solicitud se sustente en un plan conceptual, la transferencia se otorga bajo condición (carga) que se presente el expediente del proyecto de desarrollo o inversión dentro del plazo de dos (02) años, contados desde la fecha en que queda firme la resolución o desde que la entidad adquirente toma posesión del predio, en caso que éste fue transferido estando ocupado por terceros. De no presentar el proyecto dentro del citado plazo, el predio revierte a favor de la entidad transferente. Luego de cumplida la condición, la entidad emite la resolución estableciendo el plazo para la ejecución del proyecto, conforme al cronograma fijado en dicho proyecto.

212.7 En caso que la solicitud se sustente en un expediente del proyecto, la transferencia se otorga bajo condición (carga) de que la entidad adquirente cumpla con la ejecución del proyecto de acuerdo al cronograma fijado.

212.8 La ejecución del proyecto puede ser realizada y/o financiada por un tercero.

#### **Artículo 213.- Transferencia de predios para proyectos productivos del Sector Agrario y de Riego**

213.1 La transferencia de predios estatales a los Gobiernos Regionales para pequeña agricultura, en el marco de la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 26505, Ley de la Inversión Privada en el desarrollo de las Actividades Económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas, se realiza bajo las reglas siguientes:

a) La solicitud se presenta por el Gobierno Regional competente, de acuerdo al proyecto productivo, ante la entidad propietaria del predio o, en caso de predios del Estado, ante la SBN, de acuerdo a los requisitos comunes precisados en el artículo 100 del Reglamento.

b) A la solicitud se acompaña el Informe técnico de viabilidad del proyecto productivo a ejecutarse.

c) La SBN o la entidad propietaria del predio, según corresponda, luego de la evaluación de la solicitud, sobre la base del informe técnico respectivo, emite la resolución de transferencia, la que tiene mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios, una vez que queda firme.

d) No se requiere opinión técnica previa de la SBN.

e) La inscripción se efectúa a favor del Estado, representado por el Gobierno Regional solicitante.

f) Cuando se trata de un predio del Estado bajo competencia de un Gobierno Regional con funciones transferidas a que se refiere el artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, opera el traslado interno de la unidad que administra el terreno eriaz a la unidad agraria respectiva.

g) En el caso que el Gobierno Regional no logre adjudicar el predio para el proyecto productivo por el cual le fue transferido, en el plazo de tres (03) años contados desde que quedó firme la resolución de transferencia o traslado interno, el predio revierte al Estado, bajo las normas del SNBE, salvo solicitud del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (MIDAGRI) presentado ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas a que se refiere el artículo 62 de la Ley N° 27867, en cuyo caso el predio revierte a favor del Estado, representado por el MIDAGRI.

h) En tanto el predio se encuentra bajo competencia del sector Agrario y de Riego, éste asume la custodia, defensa y recuperación del predio.  
i) La resolución de transferencia del predio, o el documento de traslado interno del predio al sector Agrario y de Riego, así como el acto de adjudicación, es comunicada a la SBN para la actualización en el SINABIP dentro del plazo establecido en el reglamento.

213.2 La transferencia de predios estatales solicitados por el MIDAGRI, en el marco del Decreto Legislativo N° 994, Decreto Legislativo que promueve la inversión privada en proyectos de irrigación para la ampliación de la frontera agrícola, se realiza de acuerdo a las reglas indicadas en el párrafo precedente, en cuanto corresponda, con las precisiones siguientes:

a) La solicitud es presentada por el MIDAGRI ante la entidad propietaria del predio o, en caso de predios del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes precisados en el artículo 100 del Reglamento.

b) A la solicitud se acompaña el Informe técnico del estudio de suelo que sustente la aptitud agrícola del predio, precisando la finalidad para la cual se solicita el predio, según las normas de la materia.

c) En el caso que el MIDAGRI no logre adjudicar el predio para la finalidad para la cual le fue transferido, en el plazo de tres (03) años, el predio revierte al Estado, bajo las normas del SNBE. Durante dicho plazo la custodia, defensa y recuperación del predio es de su responsabilidad.

#### **Artículo 214.- Prórroga del plazo para el cumplimiento de la finalidad**

214.1 La entidad adquirente puede solicitar la prórroga del plazo para el cumplimiento de la finalidad o de la obligación para la cual le fue transferido un predio estatal, antes de su vencimiento, debiendo para tal efecto acreditar lo siguiente:

a) Un avance de por lo menos un 60% en la ejecución de la obra o del cronograma de actividades, si la condición de la transferencia fue la ejecución de un proyecto de infraestructura; o,

b) La prestación efectiva del servicio que forma parte del proyecto por el cual se transfirió el predio.

214.2 La aprobación del pedido de prórroga del plazo para el cumplimiento de la finalidad es efectuada previa evaluación de cada situación, teniendo en consideración si el pedido se encuentra debidamente justificado, la factibilidad de su cumplimiento, entre otros criterios.

214.3 El plazo de prórroga es por un (1) año adicional.

#### **Artículo 215.- Cambio de la finalidad**

La entidad beneficiaria de la transferencia de un predio estatal puede solicitar ante la entidad competente el cambio de la finalidad, por única vez y antes del vencimiento del plazo otorgado para su cumplimiento, sustentado con un informe técnico legal que justifique la necesidad del cambio de la finalidad, y acompañando los requisitos señalados en el artículo 212 del Reglamento, según corresponda.

#### **Artículo 216.- Levantamiento de cargas**

216.1 En caso de transferencias de predios a entidades para ejecutar proyectos en forma directa, la carga se levanta cuando se verifique el cumplimiento del proyecto, subsistiendo la carga de la finalidad para la cual se ha destinado el predio, en caso se destine a fin público.

216.2 En caso de transferencias de predios estatales a favor de entidades a título gratuito para que sea destinado a la ejecución de proyectos con participación del sector privado, el levantamiento de la carga es dispuesta con resolución por la entidad transferente, a solicitud de la entidad promotora que adjudicó el predio al privado, sustentando las exigencias previstas en el artículo 210 del Reglamento y adjuntando el asiento de inscripción registral del contrato de adjudicación en el Registro de Predios.

#### **Artículo 217.- Distribución de ingresos**

Los ingresos obtenidos por la transferencia interestatal de predios a título oneroso se distribuyen, previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, de la siguiente manera:

1. Cuando el predio es de propiedad del Estado, administrado por la SBN: 30% corresponde a la SBN y 70% al Tesoro Público.

2. Cuando el predio es de propiedad del Estado, administrado por el Gobierno Regional con funciones transferidas: 15% corresponde al Gobierno Regional, 15% a la SBN y 70% al Tesoro Público.

3. Cuando el predio es de propiedad de una entidad, en cuyo procedimiento interviene la SBN emitiendo opinión técnica, corresponde: 97% para la entidad y 3% para la SBN.

### **SUBCAPÍTULO III COMPRAVENTA**

#### **Artículo 218.- Modalidades de la compraventa**

218.1 Los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública, para la cual pueden emplearse medios electrónicos y sistemas de información web, en cualquiera de sus etapas, de acuerdo a las normas de la materia. Por excepción, puede aprobarse la compraventa directa de predios de dominio privado estatal, conforme a las exigencias establecidas en el Reglamento.

218.2 La venta de los predios de propiedad municipal se regula por lo establecido en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

#### **Artículo 219.- Procedimiento de aprobación de la compraventa por subasta pública**

219.1 La potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado.

219.2 El procedimiento de venta por subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

219.3 La compraventa por subasta pública es aprobada por resolución de la entidad sustentada en el respectivo Informe técnico legal, previa opinión técnica de la SBN.

219.4 La convocatoria de la compraventa por subasta pública debe efectuarse a través de publicación en el diario oficial El Peruano o en un diario de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio y en la página web de la entidad, así como, de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas que ejecuta la subasta, según corresponda, sin perjuicio de otras modalidades para publicitar el proceso de compraventa por subasta pública, establecida en la Directiva que emite la SBN.

219.5 El precio base del predio, objeto de la compraventa por subasta pública, en primera convocatoria es el valor comercial fijado en la tasación. Si no hubiera postor hábil se declara desierta la subasta, quedando a decisión de la entidad convocar a una segunda o tercera convocatoria, en cuyo caso, el precio base es rebajado, conforme al porcentaje establecido en la Directiva que emita el ente rector del SNBE.

219.6 El acto de subasta pública es dirigido por el jefe del área de la entidad que sustenta el procedimiento de subasta, en presencia de Notario Público, el cual puede ejecutarse a través de medios electrónicos y sistemas de información web, de acuerdo a las normas del presente artículo, con las especificaciones complementarias, técnicas y administrativas que para dicho efecto emita la SBN, en concordancia con las normas de la materia.

#### **Artículo 220.- Ejecución de la subasta pública**

220.1 La subasta pública de los predios de propiedad del Estado es ejecutada por la SBN o por los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, según corresponda.

220.2 La subasta pública de los predios de propiedad de las entidades es ejecutada por la propia entidad, si tiene competencia. En caso no tenga competencia, es ejecutada por la SBN, para lo cual las entidades remiten la documentación establecida en la Directiva que emite la SBN. Excepcionalmente, la SBN podrá autorizar a que la subasta pública sea ejecutada por la entidad propietaria del predio.

#### **Artículo 221.- Procedimiento de aprobación de compraventa directa**

221.1 Por excepción, se puede efectuar la compraventa directa de predios de dominio privado estatal a favor de particulares (personas naturales o jurídicas), siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el Reglamento.

221.2 El procedimiento para la compraventa directa es el previsto para los actos de disposición, en el Subcapítulo I del presente Capítulo, aplicándose además las reglas particulares de este Subcapítulo.

221.3 La solicitud es presentada ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, y es aprobada por resolución sustentada en el respectivo informe técnico legal y previa opinión técnica de la SBN.

221.4 Las solicitudes que no califiquen en alguna de las causales de venta directa se tramitan de oficio a través de la subasta pública.

#### **Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

1. Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.

2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

5. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo: Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.

6. Otros supuestos regulados por leyes especiales.

#### **Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa**

223.1 La solicitud de compraventa directa de un predio de dominio privado estatal debe cumplir con los requisitos comunes exigidos en el artículo 100 del Reglamento.

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

1. Para la causal de compraventa directa por colindancia sin acceso directo: copia del instrumento público o documento de fecha cierta mediante el cual se acredita que el inmueble de propiedad del solicitante colinda con el predio estatal que pretende comprar.

2. Para la causal de compraventa directa por ejecución de un proyecto de interés: copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente.

3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:

a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.

d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

e) Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa.

4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.

5. Para la causal de compraventa de predio estatal con dimensión menor al lote normativo: instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio estatal, y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.

#### **Artículo 224.- Publicidad del procedimiento de compraventa directa**

224.1 Un extracto de la solicitud de compraventa directa con el precio a valor comercial es publicado por única vez, en el diario oficial El Peruano o en otro de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio, así como en la página web de la entidad.

224.2 La publicación debe contener como mínimo, el nombre de la entidad, el acto de disposición, la ubicación y área del predio, el valor de tasación, el CUS y la partida registral.

#### **Artículo 225.- Notificación a la Municipalidad Distrital cuando el uso no es compatible con la zonificación**

Sin perjuicio de la publicación indicada en el artículo anterior, la solicitud de compraventa directa por causal de posesión consolidada debe ser, simultáneamente a la publicación, notificada a la municipalidad distrital correspondiente, cuando el uso no es compatible con la zonificación.

#### **Artículo 226.- Oposición en la compraventa**

226.1 Los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de compraventa, podrán formular oposición debidamente sustentada, dentro del plazo de diez (10) días de efectuada la publicación.

226.2 Los Gobiernos Locales también pueden formular oposición en temas relativos a desarrollo urbano.

226.3 En caso que se presente oposición y fuere necesario algún descargo por parte del interesado en la compraventa del predio, será puesto en su conocimiento requiriéndole su descargo en un plazo no mayor de cinco (05) días y con el descargo o sin él, se resolverá en la resolución que apruebe la compraventa.

#### **Artículo 227.- Exigencia de cumplimiento de la finalidad del proyecto**

227.1 En caso que la compraventa sea efectuada para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, en la resolución que aprueba la compraventa se debe precisar la finalidad para la cual se adjudica el predio y el plazo para que se ejecute la obra requerida, bajo sanción de reversión al dominio del Estado en caso de incumplimiento de cualquiera de dichas obligaciones, sin reembolso alguno por el pago del precio o edificaciones efectuadas.

227.2 El comprador puede solicitar la prórroga del plazo para la ejecución de la obra requerida para el proyecto, antes de su vencimiento, debiendo contar con la conformidad del Sector o entidad que declaró el proyecto de interés nacional o regional, por un plazo adicional que es fijado por el Sector o entidad.

#### **Artículo 228.- Mejora del precio de compraventa directa**

228.1 Pueden presentar una propuesta de compraventa, mejorando el valor de compraventa, y adjuntando una carta fianza de fiel cumplimiento de oferta por el diez por ciento (10%) de dicho valor, dentro del plazo de diez (10) días de efectuada la publicación, las siguientes personas:

1. Cualquiera de los propietarios colindantes al predio estatal, en los supuestos de compraventa directa por causal de colindancia y por causal de predio estatal con dimensión menor al lote normativo; y

2. Cualquier interesado en el supuesto de compraventa directa por la causal de otros supuestos de posesión previstos en el numeral 4 del artículo 222 del Reglamento.

228.2 Evaluada la propuesta, ésta es comunicada al solicitante de la compraventa directa, a efectos que pueda igualarla o mejorarla, lo que, de ocurrir, produce la conclusión de la etapa de fijación del precio de compraventa.

228.3 En caso que el solicitante no iguale o mejore la propuesta, la compraventa se efectúa a favor del que mejoró la oferta.

#### **Artículo 229.- Pago del precio y otorgamiento del contrato**

229.1 El precio de compraventa debe ser pagado íntegramente dentro de los quince (15) días de notificada la resolución que aprueba la compraventa, luego de lo cual se otorga el respectivo contrato, que se eleva a escritura pública y se inscribe en el Registro de Predios a costo del comprador.

229.2 En caso que el comprador comunique que el precio será cancelado con financiamiento bancario, puede otorgarse el contrato de compraventa con el adelanto de por lo menos el 20% del precio de venta, y las demás condiciones que se regulen en la Directiva correspondiente.

229.3 En los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, por excepción y en el caso que el predio adjudicado constituya la única propiedad del adquirente en la jurisdicción en la que se ubica el citado predio, puede pactarse que el precio de venta sea pagado en armadas, en un plazo no mayor de tres (3) años, con aplicación de intereses, según la Tasa Activa en Moneda Nacional - TAMN promedio, publicada por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones - SBS, en la fecha de adjudicación del predio.

229.4 En los casos precedentes, en los cuales el precio no es cancelado en su totalidad; conforme a lo establecido en el numeral 1 del artículo 1118 del Código Civil, se entiende constituida una hipoteca legal sobre el predio estatal enajenado, la misma que será inscrita, de oficio, simultáneamente con el contrato de compraventa.

#### **Artículo 230.- Distribución de ingresos obtenidos de la compraventa**

Los ingresos obtenidos por la compraventa de predios estatales, previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, se distribuyen conforme al artículo 39 del TUO de la Ley, de la manera siguiente:

1. Cuando el predio es de propiedad del Estado, administrado por la SBN, corresponde: 70% para el Tesoro Público y 30% para la SBN.

2. Cuando el predio es de propiedad del Estado, administrado por el Gobierno Regional con funciones transferidas, corresponde: 70% para el Tesoro Público; 15% para el Gobierno Regional y 15% para la SBN.
3. Cuando el predio es de propiedad de una entidad, pero adquirido por transferencia a título gratuito del Estado, representado por la SBN, corresponde: 70% para la entidad y 30% para la SBN.
4. Cuando el predio es de propiedad de una entidad, pero adquirido por transferencia a título gratuito del Estado, representado por un Gobierno Regional con funciones transferidas, corresponde: 70% para la entidad, 20% para el Gobierno Regional y 10% para la SBN.
5. Cuando los predios son bienes propios de los Gobiernos Regionales, Gobiernos Locales, empresas estatales de derecho público y empresas municipales, universidades, Banco Central de Reserva, Ministerio de Defensa en el marco de la Ley N° 29006, Ley que autoriza la disposición de inmuebles del sector Defensa, corresponde el 100% a dichas entidades.
6. Cuando el predio es de propiedad de una entidad y se trata de supuestos no contemplados en literales anteriores, en cuyo procedimiento de venta interviene la SBN emitiendo opinión técnica, a falta de una norma legal expresa, corresponde: 97% para la entidad y 3% para la SBN.

#### **Artículo 231.- Compraventa de cuotas ideales del Estado**

La compraventa de cuotas ideales sobre predios de propiedad del Estado o de entidades se efectúa conforme a las reglas de la copropiedad previstas en el Código Civil, aplicándose el procedimiento de compraventa regulado en este sub capítulo, en lo que corresponda.

### **SUBCAPÍTULO IV PERMUTA**

#### **Artículo 232.- Modalidades de la permuta**

232.1 Los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de permuta mediante la modalidad directa o por subasta pública.

232.2 La permuta por subasta pública se efectúa según las reglas establecidas para la compraventa, en lo que resulte aplicable.

#### **Artículo 233.- Procedimiento y requisitos de la permuta**

233.1 La permuta directa puede iniciarse de oficio o a solicitud de parte de otra entidad o de un particular.

233.2 El procedimiento para la permuta es el previsto para los actos de disposición en el Subcapítulo I del presente Capítulo, aplicándose además las reglas particulares de este Subcapítulo y aquellas establecidas en la Directiva que emite la SBN.

233.3 La solicitud de permuta es presentada ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes precisados en el artículo 100 del Reglamento.

233.4 Adicionalmente, el solicitante debe acreditar el derecho de propiedad del predio ofrecido en permuta, indicando la partida registral donde consta inscrito el bien, así como, su valor comercial.

233.5 La decisión de aprobar o no esta modalidad de permuta compete exclusivamente a la entidad titular o administradora del predio.

233.6 La permuta es aprobada, previa opinión técnica de la SBN, mediante resolución de la entidad, debiendo otorgarse posteriormente el respectivo contrato, que es elevado a escritura pública y se inscribe en el Registro de Predios a costo del solicitante.

#### **Artículo 234.- Diferencia de valores**

234.1 El Estado no podrá recibir en permuta un predio cuyo valor comercial sea inferior en un 20% al valor comercial del predio que entrega. Cuando el valor comercial del predio que entrega el Estado sea superior al que recibe, pero inferior al porcentaje antes indicado, el solicitante deberá pagar en dinero la diferencia de valor. Dicho pago constituye ingresos propios de la entidad propietaria, debiendo efectuarse el depósito respectivo dentro de los diez (10) días contados a partir de la respectiva comunicación.

234.2 En caso de ser mayor el valor comercial del bien que recibe el Estado, éste compensará en dinero la diferencia. Para lo cual, antes de la aprobación de la permuta deberá contarse con la disponibilidad presupuestaria respectiva.

234.3 Tratándose de la permuta entre entidades públicas, de existir diferencia entre el valor comercial de los predios a permutar, la forma de compensación de valores es determinada por las partes.

#### **Artículo 235.- Permuta de predios que tuvieron condición de aporte reglamentario**

El Estado, representado por la SBN, excepcionalmente, puede entregar en permuta predios que tuvieron la condición de aportes reglamentarios, previa desafectación y siempre que éstos se encuentren bajo su administración directa.

#### **Artículo 236.- Permuta de predios con bienes futuros**

La permuta de predios de dominio privado estatal puede tener por objeto predios cuya existencia será a futuro, incluyendo edificaciones por construir, en cuyo caso la permuta queda sujeta a la condición suspensiva de que el bien futuro llegue a existir, conforme a la regla contenida en el artículo 1534 del Código Civil.

### **SUBCAPÍTULO V SUPERFICIE**

#### **Artículo 237.- Modalidades para la constitución del derecho de superficie**

237.1 La constitución del derecho de superficie en predios de dominio privado del Estado y de las entidades puede efectuarse por subasta pública y, excepcionalmente, de manera directa.

237.2 La constitución del derecho de superficie en favor de particulares es a título oneroso. La contraprestación se tasa a valor comercial. La constitución del derecho a favor de entidades es a título oneroso o gratuito.

237.3 La potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la constitución del derecho de superficie por convocatoria pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el predio es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas.

237.4 El procedimiento de constitución del derecho de superficie por convocatoria pública puede originarse a petición de terceros interesados, lo cual no obliga a la entidad a iniciar dicho procedimiento.

237.5 El plazo del derecho de superficie es hasta noventa y nueve (99) años.

#### **Artículo 238.- Causales para la constitución directa del derecho de superficie**

La constitución directa del derecho de superficie puede efectuarse por las causales siguientes:

1. Con la finalidad de ejecutar un proyecto de desarrollo o inversión orientado al aprovechamiento económico y social del predio, el cual ha sido identificado y calificado como tal por la entidad competente por encontrarse acorde con la normatividad y políticas del Estado.
2. Cuando el solicitante viene ejerciendo posesión del predio desde antes del 25 de noviembre de 2010; fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que pague la contraprestación dejada de percibir durante el año inmediato anterior a la presentación de la solicitud del inicio del procedimiento.
3. Entre entidades públicas que conforman el SNBE, para el cumplimiento de sus fines institucionales.
4. Otros supuestos regulados por leyes especiales.

#### **Artículo 239.- Procedimiento y requisitos para la constitución del derecho de superficie**

239.1 El procedimiento para la constitución del derecho de superficie por subasta pública se tramita conforme a las reglas previstas para la compraventa por subasta pública, en lo que fuere aplicable.

239.2 El procedimiento para la constitución directa del derecho de superficie es el previsto para los actos de disposición en el Subcapítulo I del presente Capítulo, aplicándose además las reglas particulares de este Subcapítulo.

239.3 La solicitud se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes precisados en el artículo 100 del Reglamento.

239.4 Para la constitución del derecho de superficie a favor de particulares, por la causal de ejecución de un proyecto de inversión, adicionalmente a la solicitud, se debe presentar el informe aprobado por la autoridad sectorial o entidad competente, que contenga el plazo de constitución del derecho y el área del predio que se requiere para el desarrollo del proyecto.

239.5 Para la causal de posesión, además de la solicitud, se debe presentar cualquiera de los documentos indicados para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, regulada en el inciso 3 del párrafo 223.2 artículo 223 del Reglamento.

239.6 Para la constitución de superficie a favor de una entidad, además de la solicitud, se debe presentar un plan conceptual o el expediente del proyecto de desarrollo o inversión.

239.7 La constitución directa del derecho de superficie es aprobada por resolución del titular del pliego, sustentada en un informe técnico legal, previa opinión técnica de la SBN. Posteriormente, se suscribe el respectivo contrato, que es elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de Predios a costo del superficiario.

#### **Artículo 240.- Extinción del derecho de superficie**

240.1 El derecho de superficie se extingue por:

1. Vencimiento del plazo pactado.
2. Renuncia del superficiario.
3. Incumplimiento de la finalidad en el plazo pactado, sea total o parcial o de la obligación (carga) impuesta.
4. Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en la resolución y en el contrato de constitución del derecho de superficie.
5. La destrucción de la obra construida, siempre que el superficiario manifieste incapacidad o falta de voluntad para sustituirla.

240.2 La entidad que aprueba la constitución del derecho de superficie expide una resolución que declara la extinción de la superficie, y, además, cuando corresponda, la resolución del contrato, excepto en la causal referida al vencimiento del plazo pactado.

240.3 En cualquier caso de extinción, el superficiario está obligado a restituir el predio sin derecho a reembolso alguno por cualquier concepto.

#### **Artículo 241.- Distribución de ingresos obtenidos por la superficie**

Los ingresos obtenidos producto de la constitución del derecho de superficie, previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, se distribuyen de la siguiente manera:

1. Cuando el predio es de propiedad de la entidad, corresponde: 97% para la entidad propietaria, y 3% para la SBN.
2. Cuando el predio es de propiedad del Estado, administrado por el Gobierno Regional con funciones transferidas, corresponde: 50% para el Gobierno Regional; 47% para el Tesoro Público y 3% para la SBN.
3. Cuando el predio es de propiedad del Estado, administrado por la SBN, corresponde: 50% para la SBN y 50% para el Tesoro Público.
4. Cuando el predio ha sido adquirido por una entidad mediante una transferencia gratuita otorgada por el Estado a través de la SBN, corresponde: 70% para la entidad y 30% para la SBN.
5. Cuando el predio ha sido adquirido por una entidad mediante una transferencia gratuita otorgada por el Gobierno Regional con funciones transferidas, corresponde: 70% para la entidad; 20% para el Gobierno Regional y 10% para la SBN.

## **CAPÍTULO V PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL**

#### **Artículo 242.- Disposiciones generales**

242.1 Las entidades se encuentran obligadas a efectuar de oficio y en forma progresiva el saneamiento físico legal de los predios e inmuebles estatales de su propiedad o posesión, hasta obtener su inscripción registral.

242.2 Se entiende que un predio o inmueble estatal se encuentra saneado, cuando el predio o inmueble de propiedad de una entidad o de propiedad del Estado, bajo su administración, así como los derechos reales y actos que recaen sobre éstos, se encuentran inscritos en el Registro de Predios.

#### **Artículo 243.- Actos materia de saneamiento físico legal**

Los actos materia de saneamiento físico legal son los descritos en el párrafo 22.1 del artículo 22 del TUO de la Ley, con las precisiones que se indican a continuación:

1. Primera inscripción de dominio: respecto de predios o inmuebles que no se encuentran inscritos en el Registro de Predios de la SUNARP y cumplen las condiciones que dispone el artículo 36 y la Décimo Cuarta Disposición Complementaria Final del TUO de la Ley. Se incluye bajo este mecanismo, cuando el titular del predio no inscrito ha cedido su posesión o cualquier otro derecho a favor del Estado.
2. Inscripción de dominio: respecto de predios o inmuebles inscritos adquiridos por la entidad de particulares u otras entidades mediante título que conste en documento de fecha cierta.
3. Aclaración de dominio: precisión de la denominación de la entidad propietaria del predio o inmueble en función a la naturaleza de su organización, cuando éste está inscrito a nombre de unidades orgánicas u órganos desconcentrados de una entidad, o en virtud a la fusión, extinción, absorción y demás cambios organizacionales que requiera una aclaración.
4. Asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso en favor de la entidad que ejerce posesión: respecto de predios o inmuebles inscritos a favor de otra entidad y solamente en relación al área que posee la entidad sin título alguno, comprendiéndose la independización en caso de posesión parcial.
5. Inscripción e independización de áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en el proceso de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, aprobadas con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 29090: respecto de habilitaciones urbanas que cuentan por lo menos con resolución de aprobación de habilitación urbana firme.
6. Independización de áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en el proceso de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, aprobadas con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 29090: respecto de habilitaciones urbanas inscritas.
7. Aclaración del destino de los aportes reglamentarios: precisar el destino del aporte en función al uso que se le viene dando, sin cambiar la titularidad.
8. Inscripción, aclaración o rectificación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas así como de sus coordenadas, de corresponder: respecto de predios o inmuebles inscritos de propiedad de las entidades o del Estado que se encuentran bajo su posesión.
9. Declaratoria o constatación de edificación, así como ampliaciones o aclaraciones de la descripción de edificación y/o demolición: respecto de inmuebles inscritos de propiedad de las entidades o del Estado que se encuentran bajo su posesión.
10. Subdivisión, desmembración, fraccionamiento, acumulación e independización, sin cambio de titularidad: respecto de predios o inmuebles inscritos de propiedad de la entidad que realiza el saneamiento físico legal.
11. Independización con cambio de titularidad: respecto de predios o inmuebles inscritos adquiridos por la entidad de particulares o de otras entidades mediante título que conste en documento de fecha cierta.
12. Constitución de servidumbres activas y pasivas: respecto a las servidumbres a que se refiere el Código Civil.
13. Cancelación de cargas, gravámenes, limitaciones u otras restricciones al uso de la posesión y/o propiedad que conforme a ley se encuentran extinguidas y que afecten el libre uso y disponibilidad de los predios o inmuebles: respecto de aquellos que fueron constituidos antes de que el predio o inmueble ingrese al ámbito estatal.
14. Aclaración y rectificación de los asientos registrales que lo ameriten: se efectúa en mérito a documentos de fecha cierta y anterior que no consten en el título archivado.
15. Cancelación de partidas por duplicidad registral de predios o inmuebles estatales: se efectúa la independización en vía de regularización.
16. Primera inscripción de dominio o independización con cambio de titularidad registral, en mérito a la identificación y delimitación de predios e inmuebles estatales de dominio público, preexistente a la titulación o deslinde.

#### **Artículo 244.- Identificación y delimitación de predios o inmuebles estatales de dominio público**

244.1 La identificación y delimitación de predios o inmuebles estatales de dominio público, preexistentes a la titulación o deslinde de las superficies que se encuentran inscritas en el Registro de Predios a nombre de comunidades campesinas y nativas, comprende los predios o inmuebles destinados al uso público y los que sirven de soporte para la prestación de servicios públicos, bienes que por mandato de ley nunca salieron del ámbito de la propiedad estatal.

244.2 Las entidades deben identificar en la Declaración Jurada a la que hace referencia el inciso a.1) del literal a) del artículo 249 del Reglamento, el supuesto específico de uso público o de servicio público en el que se encuentra el predio o inmueble materia de saneamiento físico legal, precisando su preexistencia respecto a la titulación o deslinde, no siendo necesario indicar un título de adquisición a su favor que conste en documento de fecha cierta, ni especificar un tracto sucesivo respecto del titular registral.

244.3 En el caso de predios o inmuebles que sirven de soporte para la prestación de servicios públicos, la inscripción de dominio del bien se efectúa a favor del Estado, y como carga se inscribe automáticamente la afectación en uso en favor de la entidad que administra el bien por un plazo indeterminado y para destinarlo al servicio que se viene prestando.

244.4 En el caso de predios o inmuebles de uso público, la inscripción de dominio del bien se efectúa a favor del Estado administrado por la entidad competente.

#### **Artículo 245.- De las etapas del procedimiento**

El procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios e inmuebles estatales debe cumplir, según corresponda al tipo de acto, las siguientes etapas:

1. Diagnóstico físico legal del predio o inmueble materia de saneamiento físico legal
2. Elaboración de documentos
3. Notificación
4. Anotación preventiva de los actos de saneamiento físico legal
5. Oposición en los actos de saneamiento físico legal
6. Inscripción registral definitiva
7. Actualización del SINABIP

#### **Artículo 246.- Diagnóstico físico legal del predio o inmueble materia de saneamiento físico legal**

246.1 La entidad procede a recopilar y analizar la información técnica y legal del predio o inmueble materia de saneamiento cuyo resultado debe plasmarse en el informe técnico legal respectivo, precisando las acciones de saneamiento físico legal que correspondan ejecutar.

246.2 Para la primera inscripción de dominio, el diagnóstico se efectúa conforme a lo regulado en el artículo 103 del Reglamento.

#### **Artículo 247.- Recopilación de información**

247.1 Las entidades que efectúen el saneamiento físico legal solicitan, de corresponder, y en atención al criterio de colaboración entre entidades previsto por el artículo 87 del TUO de la LPAG, la remisión en físico o medio magnético, o el acceso a la información en forma gratuita de la documentación e información que se encuentre a cargo de las siguientes entidades:

- a) Las municipalidades provinciales y distritales: planos de desarrollo urbano, planos de zonificación, catastro urbano, expedientes administrativos de habilitaciones urbanas, entre otros.
- b) La SUNARP: las partidas registrales, índices de propietarios, títulos archivados, planos que constituyen antecedentes de propiedad de los predios o inmuebles objeto de diagnóstico, entre otros.
- c) El Instituto Geográfico Nacional y el Servicio Aerofotográfico Nacional: planos, imágenes de satélites, aerofotografías y valores de coordenadas geodésicas, entre otros.
- d) Gobiernos Regionales con funciones transferidas en materia agraria: documentos técnicos y legales que acrediten derechos objeto de saneamiento de la propiedad agraria, así como los derechos de propiedad o posesión de comunidades campesinas y nativas, entre otros.
- e) COFOPRI: información gráfica sobre terrenos materia de formalización de la propiedad informal efectuada o en trámite, titulación de lotes, entre otros.
- f) Cualquier otra entidad que posea información necesaria para el saneamiento físico legal de predios o inmuebles estatales.

247.2 La información referida en el párrafo precedente que soliciten la SBN y los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, debe ser proporcionada o brindarse el acceso por las entidades en un plazo máximo de siete (07) días, conforme a lo dispuesto por el artículo 27 del TUO de la Ley.

#### **Artículo 248.- Carácter vinculante del certificado de búsqueda catastral**

248.1 El certificado de búsqueda catastral, solicitado por la entidad que efectúa cualquier acto de saneamiento físico legal, debe ser emitido por la SUNARP en un plazo no mayor de quince (15) días, al cual se anexan el informe técnico y la información gráfica que lo sustentan, en coordenadas UTM, del predio y ámbito geográfico materia de consulta, en formato digital y precisando el Datum utilizado.

248.2 El citado certificado y la información que contiene, tienen carácter vinculante en el aspecto técnico, para la posterior inscripción del acto materia de saneamiento físico legal, siempre que no se haya extendido una inscripción con fecha posterior a la expedición del certificado respecto de algún predio o inmueble comprendido en el mismo.

#### **Artículo 249.- Elaboración de documentos**

Luego de efectuado el diagnóstico físico legal se procede a elaborar los documentos que sean pertinentes en función al tipo de acto, siendo los más relevantes los siguientes:

a) Declaración jurada, en la que la entidad debe señalar:

- a.1) Cuando el predio o inmueble es estatal pero aún se encuentra inscrito a nombre de un particular, el derecho de propiedad que tiene sobre el bien con indicación del título de adquisición a su favor que conste en documento de fecha cierta, precisando sus datos más relevantes o, de corresponder, indicando la norma legal que lo sustente.
- a.2) Cuando el predio o inmueble está inscrito como bien estatal o no cuenta con inscripción registral, se debe precisar la posesión que viene ejerciendo la entidad sobre el bien para el cumplimiento de sus funciones y el uso asignado.
- a.3) Que el predio o inmueble no es materia de proceso judicial que cuestione el derecho de propiedad.
- a.4) Que cumplió con efectuar la notificación personal o publicación, según corresponda.
- a.5) Que aplicará la prevalencia de la información catastral, cuando corresponda.

La declaración jurada debe estar suscrita por el órgano competente de la entidad para gestionar los bienes estatales.

Cuando el saneamiento físico legal es efectuado por la SBN respecto del predio o inmueble de una entidad, la Declaración Jurada la realiza la misma SBN, en el marco de las atribuciones conferidas en el literal b) del párrafo 14.2 del artículo 14 del TUO de la Ley y respaldándose en la documentación que proporcione la entidad y/o las inspecciones técnicas de campo.

- b) Plano perimétrico - ubicación y memoria descriptiva, suscrito por ingeniero o arquitecto habilitado, cuando se modifique la situación física del bien o se independice.
- c) Plano de distribución y memoria descriptiva, suscrito por ingeniero o arquitecto habilitado, cuando se trate de declaratoria de edificación.
- d) Plano perimétrico del área remanente, suscrito por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, cuando se trate de independización, salvo que no se pueda determinar.

#### **Artículo 250.- Inscripción registral de los actos de saneamiento físico legal**

250.1 Los actos de saneamiento físico legal previstos en los numerales 3, 7, 9 y 10 del artículo 243 del Reglamento se inscriben en el Registro de Predios de manera directa y definitiva, a solicitud de la entidad encargada del saneamiento físico legal, adjuntando los documentos que tengan relación directa con cada tipo de acto.

250.2 Para la inscripción registral se presenta la documentación siguiente:

1. Para el caso de declaratoria de edificación en el marco del saneamiento físico legal, previsto en el numeral 9 del artículo 243 del Reglamento, además se adjunta la memoria descriptiva de la edificación construida y el plano de distribución de arquitectura, suscrito por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado.
2. Para el acto indicado en el numeral 10 del artículo 243 del Reglamento se adjunta, la declaración jurada y el plano perimétrico - ubicación y memoria descriptiva, por tratarse de modificación física del bien.

#### **Artículo 251.- Notificación o publicación**

251.1 En los actos de saneamiento físico legal especificados en los numerales 1, 2, 4, 5, 6, 8, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del artículo 243 del Reglamento se debe notificar a quien se considere que pudiera ser afectado con el mismo, siempre que se encuentre identificado; en caso contrario, se procede a efectuar una publicación por única vez, en el diario oficial El Peruano o en otro de mayor circulación del lugar donde se ubica el bien y en la página web de la entidad; en caso que la entidad no cuente con este último medio, se indica tal situación en la declaración jurada referida en el literal a) del artículo 249 del Reglamento.

251.2. De igual forma, cuando el proceso de saneamiento de un predio estatal comprende varios actos y uno de ellos requiere de notificación o publicación, previamente se procede por este mecanismo.

251.3 La publicación debe contener como mínimo la siguiente información:

a) Nombre de la entidad que promueve el saneamiento físico legal.

b) El inmueble materia de saneamiento físico legal, debiendo consignarse su ubicación, área, así como, la partida registral, de corresponder.

c) El o los actos materia de saneamiento físico legal.

251.4 El ente rector del SNBE aprueba el formato para la publicación en los diarios y en la página web indicados.

#### **Artículo 252.- Anotación preventiva de los actos de saneamiento físico legal**

252.1 Una vez efectuada la notificación o publicación, para los casos que requieran tal exigencia, dentro de un plazo máximo de treinta (30) días de ocurrido ello, la entidad solicita al Registro de Predios la anotación preventiva, cuya inscripción es efectuada por la SUNARP en el plazo de diez (10) días conforme a lo establecido en el párrafo 22.2 del artículo 22 del TUO de la Ley. Para este efecto, en todos los casos, se presenta la declaración jurada a que se refiere el literal a) del artículo 249 del Reglamento, adjuntando además, en caso que sea necesaria la identificación o modificación física del predio o inmueble, el plano perimétrico - ubicación y memoria descriptiva, suscrito por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado.

252.2 Para el caso de inscripción e independización de aportes reglamentarios, previsto en el numeral 5 del artículo 243 del Reglamento, la anotación preventiva se extiende además en mérito a la resolución y plano que aprueba la habilitación urbana.

252.3 Para el caso de independización de aportes reglamentarios, previsto en el numeral 6 del artículo 243 del Reglamento, la inscripción se realiza además en mérito a los títulos archivados de la habilitación urbana que obran en los registros públicos.

252.4 La citada anotación preventiva tiene una vigencia de seis (06) meses, pudiendo solicitarse su prórroga por el mismo plazo y por única vez. Vencido dicho plazo, o con la inscripción definitiva, la anotación preventiva caduca de pleno derecho.

#### **Artículo 253.- Registro en el SINABIP de los actos de saneamiento físico legal que requieran la anotación preventiva**

253.1 Las entidades que ejecuten actos de saneamiento físico legal que requieran la anotación preventiva, se encuentran obligadas a remitir a la SBN la documentación que sustentó dicha anotación, para la incorporación o actualización de la información del bien en el SINABIP, en un plazo no mayor de diez (10) días de extendida la anotación.

253.2 En los demás actos de saneamiento físico legal que no requieran la anotación preventiva, las entidades deben remitir la información que ameritó la inscripción del acto en un plazo no mayor de diez (10) días de extendida dicha inscripción.

#### **Artículo 254.- Oposición en los actos de saneamiento físico legal**

254.1 Las entidades o particulares que se consideren afectados con el acto materia de saneamiento físico legal pueden oponerse, acreditando el derecho real que les afectaría, en un plazo de treinta (30) días computados a partir de la notificación o publicación del acto de saneamiento, según corresponda.

254.2 La oposición se presenta ante la entidad que ejecuta el saneamiento físico legal, la cual suspende el procedimiento hasta que se resuelva la oposición.

254.3 Cuando se realizan los actos de saneamiento físico legal de primera inscripción de dominio y/o independización con cambio de titularidad, de un bien estatal en favor de la entidad que realiza el saneamiento físico legal, no procede la oposición sustentada en la falta de tracto sucesivo, en razón a lo dispuesto en el párrafo 23.3 del artículo 23 del TUO de la Ley.

#### **Artículo 255.- Trámite de la oposición de entidades**

255.1 La oposición formulada por entidades la resuelve la SBN en un plazo no mayor de treinta (30) días de recibida. Para tal efecto, la entidad a cargo del saneamiento físico legal remite el expediente con todos los actuados a la SBN dentro de un plazo no mayor de cinco (5) días de presentada.

255.2 La SBN en un plazo no mayor a cinco (5) días, podrá solicitar a la SUNARP que anote preventivamente la oposición.

255.3 La resolución que emite la SBN se pronuncia sobre la oposición interpuesta y la procedencia y legalidad del procedimiento de saneamiento físico legal, disponiendo que el Registro de Predios extienda la inscripción a favor de la entidad que resulte titular del bien materia de saneamiento físico legal, en caso sea procedente dicho saneamiento.

255.4 En caso se declare fundada la oposición, la SBN dispone la conclusión del procedimiento de saneamiento físico legal y la cancelación de la anotación preventiva.

#### **Artículo 256.- Trámite de la oposición de particulares**

256.1 La oposición formulada por particulares se resuelve en la vía judicial. El opositor debe adjuntar a su oposición ante la entidad, el cargo de la demanda presentada ante el órgano jurisdiccional correspondiente, otorgándose un plazo de tres (03) meses contado desde la interposición de la demanda, para que se acredite la admisión de dicha demanda y el inicio del proceso judicial. Este plazo puede ser prorrogado antes de su vencimiento, hasta por un período igual al inicialmente otorgado, cuando se acredite que se encuentra pendiente el pronunciamiento sobre la admisión de la demanda interpuesta.

256.2 De acreditarse la admisión de la demanda ante la instancia judicial, la entidad concluye el procedimiento de saneamiento físico legal y solicita la cancelación de la anotación preventiva. En caso contrario la entidad continúa con el saneamiento físico legal.

#### **Artículo 257.- Inscripción registral definitiva**

257.1 En los casos en que se haya extendido la anotación preventiva, a partir del día siguiente de vencido el plazo para la oposición a que se refiere el artículo 254 del Reglamento, sin que se haya presentado ésta, la entidad solicita que la anotación preventiva se convierta en inscripción definitiva. Al solicitar dicha inscripción la entidad debe adjuntar el cargo de notificación o publicación, según corresponda e indicar el número de CUS del predio o inmueble, lo cual debe ser verificado por el registrador del Registro de Predios correspondiente, quedando fuera de la calificación otros aspectos formales y de contenido de la notificación.

257.2 La inscripción de los actos de saneamiento físico legal que requieran de la aplicación de la prevalencia de la información catastral, se extiende en mérito a la declaración jurada referida en el literal a) del artículo 249 del Reglamento y la resolución que aprueba la prevalencia.

#### **Artículo 258.- Titular de la inscripción**

258.1 En los actos de primera inscripción de dominio e independización, la inscripción del bien se extiende conforme a lo indicado en el artículo 23 del TUO de la Ley. La afectación en uso automática prevista en el citado artículo se extiende a favor de la entidad, conforme a lo especificado en la respectiva declaración jurada.

258.2 Para los demás actos de saneamiento físico legal, la inscripción se extiende a favor de la entidad, si es propietaria del bien; y, en caso que la entidad solamente cuente con posesión, la inscripción se efectúa a favor del Estado.

#### **Artículo 259.- Actualización del SINABIP**

Una vez extendida la inscripción definitiva, el registrador del Registro de Predios correspondiente comunica a la SBN la inscripción registral efectuada para el registro de la información del predio o inmueble en el SINABIP.

#### **Artículo 260.- Saneamiento de los predios e inmuebles municipales**

260.1 Los gobiernos locales efectúan el saneamiento físico legal de los bienes de su propiedad y de los de dominio público bajo su administración, indicados en el artículo 56 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, conforme a la Octava Disposición Complementaria de la citada ley y el artículo 20 del TUO de la Ley, en mérito al Acuerdo de Concejo respectivo.

260.2 En la primera inscripción de dominio de los predios e inmuebles transferidos por el Gobierno Nacional a favor de los gobiernos locales, el registrador debe verificar que el Acuerdo de Concejo a que se refiere el párrafo 20.2 del artículo 20 del TUO de la Ley, indique la resolución, el contrato o título de transferencia que por sí solos no hayan tenido mérito suficiente para su inscripción. El registrador queda exento de calificar la validez de los actos de competencia de la Municipalidad, así como el fondo o motivación del Acuerdo de Concejo respectivo.

260.3 En el caso de los predios e inmuebles estatales que se encuentran en posesión de los gobiernos locales y sus empresas, éstas pueden aplicar el procedimiento especial de saneamiento físico legal previsto en el presente capítulo.

#### **Artículo 261.- Aclaración de los actos de saneamiento físico legal**

Cuando la SBN tome conocimiento, al efectuar su función de supervisión o por otro medio, de un indebido acto de saneamiento físico legal de un predio estatal por parte de una entidad, al haber cancelado la titularidad del Estado sin sustento legal o haber extendido una primera inscripción de dominio, sin contar con facultades para ello, emite resolución aclarando la inscripción de dominio a favor del Estado y disponiendo la cancelación del asiento registral indebidamente extendido. De tratarse de inmuebles estatales la SBN comunica a la DGA la aclaración registral efectuada.

#### **Artículo 262.- Saneamiento de predios e inmuebles estatales con duplicidad registral**

262.1 En caso de duplicidad de partidas registrales, sobre la totalidad o parte de un bien, que se encuentre inscrito a favor de diferentes entidades, a consecuencia de haberse omitido, en su oportunidad, la independización del área otorgada a favor de una de las entidades, el registrador del Registro de Predios, a solicitud de cualquiera de las entidades involucradas, procede, en vía de regularización, a independizar y correlacionar los asientos registrales, indicando, de corresponder, el área y linderos del área remanente del predio o inmueble matriz.

262.2 En caso de duplicidad de partidas registrales, sobre la totalidad o parte de un bien, inscrito a favor de diferentes entidades estatales, que se encuentre en posesión de una de estas, de manera directa o indirecta, el saneamiento del área ocupada se efectúa por la entidad ocupante, aplicando los supuestos regulados en los incisos 4, 10, 11 u otro, según corresponda, del artículo 243 del Reglamento.

262.3 En los demás casos de duplicidad de partidas entre entidades públicas, cualquiera de éstas, o la SBN a solicitud de una de éstas, puede solicitar por escrito al Registro de Predios correspondiente la cancelación de la partida menos antigua y la correlación de los asientos registrales, adjuntando el plano y la memoria descriptiva del área remanente, de corresponder. En caso se tenga que trasladar alguna carga o anotación respecto de la sección superpuesta, se debe adjuntar también un plano y memoria que la individualice.

262.4 En ningún caso se debe perjudicar derechos de terceros.

## **CAPÍTULO VI PREVALENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL**

#### **Artículo 263.- Supuestos de aplicación de la prevalencia de información catastral**

La prevalencia de la información catastral generada por las entidades, regulada en el artículo 25 del TUO de la Ley, se ejecuta de manera conjunta con la primera inscripción de dominio u otro acto de saneamiento físico legal que permita la inscripción, aclaración o regularización de derechos del Estado y de las entidades.

#### **Artículo 264.- Procedimiento para la aplicación de la prevalencia de la información catastral**

264.1 Para la aplicación de la prevalencia de la información catastral, la entidad debe elaborar un informe técnico legal y el plano perimétrico - ubicación del predio o inmueble estatal, suscrito por verificador catastral, el cual debe contener la información catastral prevaleciente.

264.2 Adicionalmente, respecto del bien colindante, se procede de la siguiente manera:

a) Cuando no existe plano: el lindero que colinda con el bien estatal se determina en función a las referencias físicas que se describan en los documentos que obran en el título archivado y que sean susceptibles de identificación en campo, con la ayuda de la cartografía catastral oficial y/o levantamiento catastral.

b) Cuando existe plano con defectos técnicos en área, linderos o medidas perimétricas, sin coordenadas o con coordenadas desplazadas: el lindero que colinda con el bien estatal se determina en función a la forma geométrica del polígono que consta en el título archivado, el cual, al ser referencial en cuanto a su ubicación, debe ser corroborado con la cartografía catastral oficial y/o levantamiento catastral.

c) Cuando existe plano con coordenadas en el Datum Provisional Sudamericano PSAD 56, el lindero que colinda al bien del Estado debe ser levantado catastralmente en campo con el sistema oficial World Geodetic System 84 - WGS84 (Sistema Geodésico Mundial).

d) La delimitación en campo del lindero que colinda con el bien estatal se hace de conocimiento del colindante, el cual suscribe un acta de conformidad, respecto al referido lindero. En caso que el colindante no sea ubicado o se niegue a firmar el acta, se deja constancia de tal hecho y se continúa con el procedimiento, sin afectar derechos de terceros.

#### **Artículo 265.- Documento que sustenta la inscripción de la prevalencia**

265.1 La prevalencia se dispone mediante resolución, acompañada de plano perimétrico y ubicación y memoria descriptiva, y demás requisitos que dispone el Reglamento para cada tipo de acto de saneamiento físico legal.

265.2 En los casos de la primera inscripción de dominio u otros actos de saneamiento físico legal que requieren ser aprobados mediante resolución, la prevalencia se dispone en la misma resolución.

#### **Artículo 266.- Notificación o publicación de la resolución**

266.1 La resolución que dispone la prevalencia es notificada al colindante del bien estatal respecto del cual opera la prevalencia, siempre que el colindante se encuentre identificado; en caso contrario, se procede a efectuar una publicación por única vez, en el diario oficial El Peruano o en otro de mayor circulación del lugar donde se ubica el bien. Asimismo, se efectúa la publicación en la página web de la entidad por el plazo de quince (15) días hábiles, en caso que la entidad cuente con este medio.

266.2 En caso que el colindante impugne la resolución que dispone la prevalencia, ésta es resuelta por la instancia competente de la entidad a cargo del procedimiento. Dicha resolución da por agotada la vía administrativa.

#### **Artículo 267.- Inafectación de derechos inscritos de terceros**

En cualquiera de los casos de aplicación de la prevalencia de la información catastral, la entidad que ejecuta el acto de saneamiento físico legal debe declarar, sobre la base del informe del verificador catastral, que no se superponen físicamente con predios colindantes, ni afectan derechos inscritos de terceros, existiendo únicamente superposición gráfica del bien materia de saneamiento.

#### **Artículo 268.- Adecuación de base gráfica registral e inscripción del acto por prevalencia**

La prevalencia se ejecuta por la Oficina de Catastro del Registro de Predios correspondiente, incorporando la información catastral generada por las entidades a la base gráfica registral y, por el registrador, quien procede a inscribir la primera inscripción de dominio y/o los demás actos de saneamiento físico legal, dejando constancia de la aplicación de la prevalencia catastral. No implica la modificación de la partida registral del predio colindante, dado que sólo existe superposición gráfica del bien materia de saneamiento.

#### **Artículo 269.- Aplicación de normas técnicas del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial**

En todo lo regulado en el presente Capítulo resultan aplicables las normas y especificaciones técnicas previstas por la Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, su Reglamento y las normas complementarias y conexas.

### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

#### **Primera.- Inscripción de afectación en uso automática**

Las entidades que hubieran realizado el saneamiento físico legal de un inmueble estatal sustentado en su posesión con la consecuente inscripción del bien a favor del Estado, al amparo de la Ley N° 26512 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 014-95-MTC o el Decreto de Urgencia N° 071-2001 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 130-2001-EF, pueden solicitar al Registro de Predios correspondiente, la inscripción de la afectación en uso automática a su favor como carga y por plazo indeterminado. Para tal efecto, deben presentar un oficio, indicando la finalidad a la que se destina el bien.

#### **Segunda.- Acogimiento al procedimiento especial de saneamiento físico legal**

Las entidades que hayan realizado el saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad y bajo su administración al amparo de la Ley N° 26512 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 014-95-MTC o el Decreto de Urgencia N° 071-2001 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 130-2001-EF, pueden acogerse al procedimiento especial de saneamiento físico legal previsto en el presente Reglamento.

#### **Tercera.- Denominación del titular de los bienes estatales**

Los títulos otorgados a nombre del Fisco, Supremo Gobierno, Hacienda Pública, Dirección General de Bienes Nacionales u otra entidad que haya tenido a su cargo la administración de los bienes del Estado, debe considerarse como extendidos a favor del Estado.

Los bienes inscritos en los Registros Públicos a nombre del Fisco, Supremo Gobierno, Hacienda Pública, Dirección General de Bienes Nacionales u otra entidad que haya tenido a su cargo la administración de los bienes del Estado son de propiedad del Estado, debiendo efectuarse la aclaración registral a nombre del Estado, representado por la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, a solicitud de cualquiera de las entidades.

#### **Cuarta.- Asunción de titularidad de predios de entidades extinguidas**

El Estado, representado por la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas asume, mediante resolución, la titularidad de los predios de propiedad de entidades comprendidas en procesos de extinción, cuyo destino no se haya previsto en norma alguna.

#### **Quinta.- Normatividad aplicable a las misiones en el exterior**

Los actos referidos a la adquisición, construcción, permuta o venta de predios o inmuebles en el exterior, por parte del Ministerio de Relaciones Exteriores, o cesión en uso de una propiedad del Estado, representado por el citado Ministerio, en el territorio nacional y aceptar a cambio una propiedad en el exterior en aplicación del principio de reciprocidad, se rigen por lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 064-2007-RE, así como por lo dispuesto en el presente Reglamento, en lo que le fuera aplicable.

#### **Sexta.- Marco normativo supletorio**

En caso de vacío de la normativa del SNBE, son de aplicación supletoria las normas y principios del derecho administrativo y, en su defecto, las del derecho común y otras normas del ordenamiento legal, atendiendo a la naturaleza de los actos y fines de las entidades involucradas.

#### **Sétima.- Regulación adicional por Directivas**

La SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, emite las directivas que sean necesarias para la implementación de lo regulado en el presente Reglamento, así como para determinar los plazos para las actuaciones, cuando corresponda.

#### **Octava.- Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales**

En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

#### **Novena.- Procedimientos de alta, baja y saneamiento de predios estatales**

Los procedimientos de alta y baja del patrimonio del Estado o de una entidad; así como el saneamiento contable de los predios estatales, se rige por las normas pertinentes del Decreto Legislativo N° 1438, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Contabilidad y demás normas de la materia.

#### **Décima.- Reversión de predios eriazos o ubicados en ámbito urbano**

Los predios revertidos por el Sector Agrario y de Riego o por las Direcciones Regionales Agrarias que se encuentran en zona urbana o de expansión urbana, deben ser puestos a disposición del Estado, representado por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, bajo las normas del SNBE.

Los predios revertidos por el Sector Agrario y de Riego o por las Direcciones Regionales Agrarias ubicados en ámbito extra urbano, que continúan bajo la condición erianza, deben ser comunicados a la SBN para su inscripción y/o actualización en el SINABIP, sin perjuicio de las obligaciones de custodia, defensa y recuperación que es de competencia y responsabilidad de dicho sector.

#### **Décima Primera.-Transferencia excepcional de predios de dominio público en el Estado**

Las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de la titularidad de predios de dominio público, a favor de otra entidad que requiera efectuar su acumulación con otro predio o inmueble. La acumulación debe estar referida a la necesidad de viabilizar la ejecución de una obra pública o un proyecto de inversión y/o a la inscripción o regularización de la edificación realizada. Esta transferencia es a título gratuito y no conlleva la pérdida de la condición jurídica de dominio público del predio, pudiendo modificarse a la entidad responsable de su administración, en cuyo caso se requiere la conformidad de la entidad primigenia, y la debida sustentación del cambio. El trámite se efectúa a pedido de parte ante la entidad titular del predio, o ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el bien es de titularidad del Estado y de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 212 del presente Reglamento, en cuanto le sean aplicables.

### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS**

#### **Primera.- Adecuación de los procedimientos en trámite**

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.
2. Los procedimientos especiales de saneamiento físico legal iniciados al amparo de la Ley N° 26512 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 014-95-MTC o el Decreto de Urgencia N° 071-2001 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 130-2001-EF, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

Las anotaciones preventivas de actos de saneamiento físico legal extendidas en el Registro de Predios de conformidad a las disposiciones legales indicadas en el numeral 2, pueden ser convertidas a inscripciones definitivas en el plazo de seis (06) meses contado a partir de la vigencia del presente Reglamento, a solicitud de la entidad encargada y cumpliendo la formalidad indicada en el artículo 257 del presente Reglamento, siempre que no se haya presentado alguna oposición en el plazo previsto. Vencido este plazo, dichas anotaciones caducan de pleno derecho.

#### **Segunda.- Afectaciones y cesiones en uso de predios estatales otorgadas antes de la vigencia del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA**

Las afectaciones en uso y cesiones en uso otorgadas sobre predios estatales antes de la vigencia del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se rigen conforme a las atribuciones, obligaciones y causales de extinción que regula el presente Reglamento. Los beneficiarios de dichos actos mantienen el derecho conferido en tanto se encuentren cumpliendo la finalidad para la que se les otorgó el predio, para lo cual se adecúan, de oficio, mediante resolución aprobada por la entidad titular o competente, conforme a las reglas siguientes:

- a) Las cesiones en uso otorgadas a favor de entidades, que se encuentren cumpliendo la finalidad, corresponden ser adecuadas a la afectación en uso o ser reasignada su administración, según corresponda, y en cuanto sea necesario.
- b) Las afectaciones en uso y cesiones en uso otorgadas a favor de particulares que se encuentran cumpliendo la finalidad corresponden ser adecuadas a la cesión en uso regulada en el presente Reglamento. Dicha adecuación precisa, entre otros, los aspectos siguientes:

1. En cuanto al plazo, si el acto de origen otorgó la afectación en uso o la cesión en uso a plazo indefinido, la adecuación mantiene dichos términos. En caso contrario, se establece el plazo de diez (10) años renovable.
2. En cuanto a la presentación de informes, se establece la periodicidad en que los cesionarios deben presentar un informe orientado al cumplimiento de la finalidad para la cual se les otorgó el predio. Dichos informes se presentan ante la entidad estatal titular o al Estado, representado por la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda.
3. Si el predio es de dominio público, se evalúa la pertinencia de su desafectación, conforme a las normas del presente Reglamento.

En el caso de determinarse el incumplimiento o la variación de la finalidad la entidad titular o competente procede a tramitar la extinción del acto aplicando las normas del presente Reglamento. El beneficiario ocupante del predio puede solicitar acogerse a algunos de los actos de administración o de disposición que contempla el presente Reglamento y las Directivas emitidas en el marco del SNBE.

La SBN, los Gobiernos Regionales con funciones transferidas o las entidades del SNBE, según corresponda, en un plazo no mayor de tres (03) años, deben realizar las acciones de identificación de dichas afectaciones y cesiones en uso, a fin de verificar el cumplimiento de la finalidad para la que fueron otorgadas y/o la existencia de causales de extinción, para las acciones que correspondan; asimismo, para su actualización en el SINABIP.

La presente disposición no es de aplicación a las afectaciones en uso conferidas en el marco de normas de formalización de la propiedad informal y aquellas afectaciones en uso o cesiones en uso otorgadas a favor de empresas estatales de derecho privado o entidades públicas no estatales, en el marco de leyes especiales o compromisos suscritos por el Estado Peruano con el beneficiario, no se requiere su adecuación.