



¿Qué es el SFL?

Es un procedimiento que busca obtener la concordancia entre la realidad física y jurídica del predio o inmueble donde se ejecutará la inversión.

Dicho procedimiento culmina cuando la entidad cuenta con la partida registral que evidencie la inscripción definitiva realizada ante SUNARP, que contiene la información actualizada y congruente de la situación física y legal del predio o inmueble.



¿ Quiénes son los actores principales que intervienen en el SFL?

- 1. Gobiernos sub nacionales:** Inician el procedimiento recopilando la información de campo y gabinete, a fin de elaborar el diagnóstico técnico legal para realizar los trámites ante las entidades que correspondan.
- 2. Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP):** Administra la base gráfica registral de los predios inscritos y el archivo de las partidas registrales. Ante esta entidad, se solicita la búsqueda catastral, copias simple o certificadas de partidas registrales, títulos archivados, anotaciones preventivas e inscripciones definitivas.
- 3. Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN):** Norma y supervisa los actos de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales, entendido como predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas y otros de dominio privado y de dominio público. Asimismo, brinda capacitaciones y asistencia técnica a las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales – SNBE.



¿Cuál es el impacto por no contar con el SFL?

- Posible reelaboración de expedientes técnicos.
- Discrepancia del área del terreno al momento de la planificación o ejecución de la obra.
- Uso inadecuado de los recursos públicos y las responsabilidades funcionales.
- Impedimento de ejecución física y financiera de la inversión pública.
- Pérdida de oportunidades de inversión.
- Dificultad en el control estatal respecto de los bienes con los que cuentan las entidades públicas.
- Retraso en la atención oportuna de necesidades relacionadas a la prestación de servicios públicos en desmedro de la comunidad.



¿Cuándo se debe verificar el SFL?

Durante la fase de formulación (unidad formuladora):

- Los arreglos institucionales.
- La disponibilidad física del predio o terreno.
- La inscripción definitiva del predio en SUNARP. (Art. 24.9 de la Directiva N° 001-2019-EF/63.01)

Durante la fase de ejecución (unidad ejecutora):

- Los arreglos institucionales.
- La disponibilidad física del predio o terreno.
- La inscripción definitiva del predio en SUNARP. (Art. 32.1 de la Directiva N° 001-2019-EF/63.01)



El SFL no se podrá realizar en inmuebles que se encuentren en proceso judicial donde se cuestione la titularidad del dominio del estado.



¿Cuáles son los trámites más recurrentes durante el procedimiento de SFL?

- Búsqueda catastral y registral.
- Primera inscripción de dominio.
- Inscripción y/o aclaración de dominio.
- Afectación en uso.
- Cesión en uso.
- Inscripción, aclaración o rectificación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas.
- Subdivisión, acumulación e independización.
- Declaratoria de fábrica, así como ampliaciones o aclaraciones de la descripción de fábrica.
- Ampliación de fábrica.
- Demolición.
- Certificado de numeración.
- 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 inmuebles.
- Actualización del destino de los aportes reglamentarios.

La **afectación en uso** es el derecho que una entidad otorga a otra para usar a título gratuito un predio o bien inmueble de dominio privado, a fin de ser destinado para el uso o servicio público por un plazo determinado o indeterminado.

La **cesión en uso** es el derecho que de manera excepcional otorga una entidad a un particular para usar a título gratuito un predio estatal o bien inmueble de dominio privado, para ser destinado en la ejecución de un proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo sin fines de lucro, por un plazo determinado.

Para mayor información sobre los demás actos comprendidos en el SFL, puede consultar el artículo 22 del TUO de la Ley N° 29151.

¿QUÉ PASOS COMPRENDE EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL (SFL)?

1 

Realizar trabajos de gabinete

- Recabar todos los documentos sobre la propiedad o posesión del predio o inmueble.
- Realizar búsquedas catastrales y registrales, así como títulos archivados ante SUNARP.

2 

Realizar trabajos de campo

- Realizar inspecciones *in situ* para verificar la situación legal (conflictos, ocupación) y técnica (medidas perimétricas, ubicación y disponibilidad física) del predio o inmueble.
- Elaborar levantamiento topográfico.
- Elaborar plano perimétrico-ubicación y memoria descriptiva.

3 

Elaborar el informe de diagnóstico técnico legal

Los trabajos de gabinete y de campo, forman parte del Informe de diagnóstico técnico legal, en el que se determina la realidad física y legal del predio o inmueble, que permite establecer la procedencia o no del saneamiento, la estrategia a elegir y las recomendaciones del caso.



Se podrá solicitar a la SBN la asistencia técnica o la elaboración del diagnóstico técnico legal, previa suscripción de un convenio con esta entidad.

6 

Solicitar la inscripción definitiva del predio en la partida electrónica

- Transcurrido 30 días calendario luego de la anotación preventiva acreditada y de no existir oposición, se solicita a SUNARP la inscripción definitiva.
- SUNARP en un plazo máximo de 10 días hábiles emitirá una constancia que acredita la inscripción realizada en la partida electrónica del predio o inmueble.



De existir una oposición a la inscripción definitiva: i) formulada por terceros, se presentará ante el poder judicial, quien se encargará de resolver, y ii) formulada por otras entidades públicas incluida, la SBN, se presentará ante el ORPE (Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal), quien se encargará de resolver la misma en un plazo de 30 días hábiles.

5 

Solicitar la anotación preventiva del predio

- Solicitar anotación preventiva ante SUNARP.
- SUNARP en un plazo máximo de 15 días hábiles emitirá la constancia que acredita la anotación preventiva, previa evaluación.

4 

Realizar la publicación del predio, objeto del saneamiento físico legal

- Publicar en el diario El Peruano, en otro de circulación regional y en la web institucional de la entidad, la relación de los bienes y actos que serán materia del procedimiento de saneamiento físico legal.



La publicación se realizará en función a la naturaleza del acto conforme al artículo 22.2 del TUO de la Ley N° 29151.

El SFL no significa contar únicamente con el acta de donación, contrato, resolución administrativa o realizar una gestión ante SUNARP.

Nota: Los gobiernos sub nacionales deben remitir y actualizar la información de los bienes de su propiedad en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), de acuerdo al artículo 10 del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA.



TRÁMITES RECURRENTES DURANTE EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL: “BÚSQUEDA CATASTRAL”



¿En qué consiste este procedimiento?

Es el procedimiento seguido ante SUNARP, a través del cual se emite el certificado de búsqueda catastral que acredita si un determinado predio o inmueble se encuentra inscrito o no, si parcialmente forma parte de un predio o inmueble ya inscrito, o si existe superposición o no de áreas.

El área de catastro de SUNARP es la encargada de administrar la base gráfica registral de todos los predios inscritos.



¿Cuáles son los principales requisitos?

Se debe contar con los siguientes documentos suscritos por un ingeniero o arquitecto colegiado:

- Plano de ubicación.
- Plano perimétrico, con cuadro de coordenadas en datum oficial.
- Memoria descriptiva.

Si SUNARP verifica que el predio o inmueble no está inscrito, en el certificado de búsqueda catastral se indicará que el predio o inmueble no está registrado.



¿Cuáles son los pasos a seguir?

1

Realizar trabajo de campo

El solicitante debe realizar la inspección *in situ* para elaborar el plano de ubicación, plano perimétrico y memoria descriptiva.

2

Presentar la solicitud virtual ante SUNARP

La solicitud se puede presentar a través de la página web de publicidad registral en línea, adjuntando los requisitos en versión digital.

<https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/ingreso.faces>

3

Emitir el certificado de búsqueda catastral

SUNARP emitirá el certificado de búsqueda catastral en un plazo de 15 días hábiles, lo cual será enviado al correo electrónico del solicitante.

TRÁMITES RECURRENTES DURANTE EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL: “BÚSQUEDA REGISTRAL”



¿En qué consiste este procedimiento?

Es el procedimiento seguido ante SUNARP, a través del cual se solicita realizar la búsqueda de las partidas registrales inscritas a nombre de una determinada persona natural o jurídica o entidad pública.

SUNARP cuenta con un archivo registral conformado por:

- Las partidas registrales.
- Los títulos que dan mérito a las inscripciones registrales.
- Las solicitudes de inscripción de los títulos cuya inscripción fue denegada.
- Los índices.
- Los asientos de presentación organizados en medios informáticos o aquellos que consten en soporte físico.



¿Cuáles son los principales requisitos?

- Se debe contar con el nombre completo de la persona natural o jurídica o entidad pública que es titular del predio o inmueble.
- Se debe conocer la zona registral donde se ubica el predio o inmueble.

Para mayor información puede consultar el manual de usuario del servicio de publicidad registral en línea de SUNARP:

<https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/publico/manuales/ManualUsuario.pdf>



¿Cuáles son los pasos a seguir?

1

Presentar la solicitud virtual ante SUNARP

En la página web de publicidad registral en línea de SUNARP, el solicitante podrá realizar la búsqueda con el nombre del titular del predio o inmueble, debiendo seleccionar además la zona y área registral donde se ubican.

<https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/ingreso.faces>

2

Emitir el resultado de la búsqueda registral

- Si el resultado de la búsqueda es positiva, el servicio de publicidad registral en línea mostrará la relación de los números de partidas electrónicas inscritas en la oficina registral seleccionada.
- Si el resultado de la búsqueda es negativa, el servicio de publicidad registral en línea mostrará un reporte indicando que no se han encontrado coincidencias.

TRÁMITES RECURRENTES DURANTE EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL: “SOLICITUD DE COPIA SIMPLE O CERTIFICADA DE PARTIDA REGISTRAL”



¿En qué consiste este procedimiento?

Es el procedimiento seguido ante SUNARP, a través del cual se expide la copia simple o certificada de la partida electrónica del predio o inmueble inscrito; incluye el detalle del área, linderos y el historial de los actos que se han inscrito, así como los vigentes.



¿Cuáles son los principales requisitos?

- Se debe contar con el número de partida registral.
- Se debe conocer la zona registral donde se ubica el predio o inmueble.

Para mayor información puede consultar el manual de usuario del servicio de publicidad registral en línea de SUNARP:

<https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/publico/manuales/ManualUsuario.pdf>



¿Cuáles son los pasos a seguir?

1

Presentar la solicitud virtual ante SUNARP

En la página web de publicidad registral en línea de SUNARP se podrá solicitar la copia simple o certificada de la partida electrónica, indicando el número de la partida registral.

<https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/ingreso.faces>

2

Emitir la copia simple o certificada de la partida registral

SUNARP emitirá la copia simple o certificada de la partida registral en un plazo máximo de 3 días hábiles y será enviado al correo electrónico del solicitante.

TRÁMITES RECURRENTES DURANTE EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL: “RECTIFICACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS”



¿En qué consiste este procedimiento?

Es el procedimiento seguido ante SUNARP, a través del cual se solicita corregir y precisar las áreas, linderos y medidas perimétricas de un predio o inmueble registrado ante SUNARP.

En ese sentido, la entidad pública titular del predio podrá iniciar este procedimiento, a fin de que en la partida registral del predio se refleje la realidad física en área y linderos del mismo.



¿Cuáles son los principales requisitos?

Contar como mínimo con los siguientes documentos suscritos por un ingeniero o arquitecto colegiado:

- Plano de ubicación.
- Plano perimétrico.
- Memoria descriptiva.
- Escritura pública (título) de la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas.

La presentación de otros requisitos dependerá de lo establecido por SUNARP en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Para realizar una rectificación originada por un error de cálculo del área de un predio urbano, siempre que en los antecedentes registrales obren las medidas perimétricas y se mantengan inalterables, se debe considerar el CCXXVII Pleno de SUNARP (227-2020), que dispone presentar el plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal.

Aplica la rectificación en predios rurales, para lo cual se debe adjuntar los requisitos señalados en el art. 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Para mayor información: <https://bit.ly/3pxXWj8>



¿Cuáles son los pasos a seguir?

1

Realizar trabajos de gabinete

- Recabar todos los documentos sobre la propiedad o posesión del predio o inmueble.
- Realizar búsquedas catastrales y registrales así como títulos archivados ante SUNARP.

2

Realizar trabajos de campo

- Realizar inspecciones *in situ* para verificar la situación legal (conflictos, ocupación) y técnica (medidas perimétricas, ubicación y disponibilidad física) del predio o inmueble.
- Elaborar levantamiento topográfico.
- Elaborar plano perimétrico y memoria descriptiva.

4

Realizar la publicación del predio o inmueble, objeto del saneamiento físico legal

Publicar en el diario El Peruano, en otro de circulación regional y en la web institucional de la entidad, la relación de los bienes y actos que serán materia del procedimiento de saneamiento físico legal.

3

Elaborar el informe de diagnóstico técnico legal

Los trabajos de gabinete y de campo forman parte del diagnóstico técnico legal, que concluyen con un informe, en el que se determina la realidad física y legal del predio o inmueble; permitiendo establecer la procedencia o no del saneamiento, la estrategia a elegir y las recomendaciones del caso.

Se podrá solicitar a la SBN la asistencia técnica o la elaboración del diagnóstico técnico legal, previa suscripción de un convenio con esta entidad.

5

Solicitar la anotación preventiva

Se presenta ante SUNARP, adjuntando:

- Formato de solicitud de inscripción debidamente llenado y suscrito.
- Parte notarial.
- Copia certificada de los planos.

SUNARP en un plazo máximo de 15 días hábiles emitirá la constancia que acredita la anotación preventiva, previa evaluación.

6

Solicitar la inscripción definitiva

- Transcurrido 30 días calendario luego de la anotación preventiva acreditada y de no existir oposición, se solicita a SUNARP la inscripción definitiva.
- SUNARP en un plazo máximo de 10 días hábiles emitirá una constancia que acredita la inscripción realizada en la partida electrónica del predio o inmueble.

TRÁMITES RECURRENTES DURANTE EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL: “TRANSFERENCIA DE UN TERRENO DE PROPIEDAD PRIVADA A UNA ENTIDAD PÚBLICA”



¿En qué consiste este procedimiento?

Es el procedimiento seguido ante SUNARP, a través del cual se solicita inscribir la transferencia de titularidad realizada por un particular, a favor de una entidad pública.

El supuesto que se plantea es una transferencia gratuita (donación) a favor de una entidad pública, respecto de un predio o inmueble, inscrito en SUNARP.



¿Cuáles son los principales requisitos?

- La donación debe constar en escritura pública extendida por un notario público.
- Si el predio o inmueble, forma parte de uno de mayor extensión se recomienda realizar la independización conjuntamente con la donación.
- Se deberá presentar a SUNARP plano perimétrico, memoria descriptiva y precisar el área remanente, en caso de que esto último no sea posible se deberá invocar la 4ta Disposición Complementaria y Final de la Resolución N°097-2013-SUNARP/SN.

La presentación de otros requisitos dependerá de lo establecido por SUNARP en el Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios.

Es importante que las entidades públicas verifiquen que las áreas y linderos registrados coincidan con la realidad física del predio. De existir diferencias o incongruencias, se deberá iniciar el acto de rectificación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas ante SUNARP.



¿Cuáles son los pasos a seguir?

1

Realizar trabajos de gabinete

- Recabar todos los documentos que acrediten la donación (acta, contrato, minuta).
- Realizar búsquedas catastrales y registrales así como títulos archivados ante SUNARP.

2

Realizar trabajos de campo

- Realizar inspecciones *in situ* para verificar la situación legal (conflictos, ocupación) y técnica (medidas perimétricas, ubicación y disponibilidad física) del predio o inmueble.
- Elaborar levantamiento topográfico.
- Elaborar plano perimétrico y memoria descriptiva.

4

Emitir la resolución de aceptación de la donación

Las entidades públicas emitirán la resolución aceptando la donación, previa evaluación de los documentos y emisión del informe técnico legal.

3

Elaborar el informe de diagnóstico técnico legal

Los trabajos de gabinete y de campo forman parte del diagnóstico técnico legal, que concluyen con un informe, en el que se determina la realidad física y legal del predio o inmueble; permitiendo establecer la procedencia o no del saneamiento, la estrategia a elegir y las recomendaciones del caso.

Se podrá solicitar a la SBN la asistencia técnica o la elaboración del diagnóstico técnico legal, previa suscripción de un convenio con esta entidad.

5

Solicitar la inscripción definitiva

- Se solicitará a la notaría la extensión de la escritura pública que contenga el acto de donación, con la presentación de la resolución de aceptación de la donación. La notaría emitirá el “parte” que se presentará ante SUNARP.
- Con el parte notarial, las entidades públicas solicitan a SUNARP la inscripción de la donación.
- SUNARP en un plazo máximo de 10 días hábiles emitirá una constancia que acredita la inscripción realizada en la partida electrónica del predio o inmueble.

TRÁMITES RECURRENTES DURANTE EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL: “TRANSFERENCIA DE UN PREDIO INSCRITO DE PROPIEDAD DE UNA COMUNIDAD CAMPESINA A UNA ENTIDAD PÚBLICA”



¿En qué consiste este procedimiento?

Es el procedimiento seguido ante SUNARP, a través del cual se solicita inscribir la transferencia de titularidad realizada por una comunidad campesina, a favor de una entidad pública.

El supuesto planteado es una transferencia gratuita (donación) a favor de una entidad pública, respecto de un predio o inmueble inscrito en SUNARP.



¿Cuáles son los principales requisitos?

- La comunidad campesina debe estar registrada en SUNARP.
- Para la adopción de acuerdos se requiere: i) para la comunidad campesina de la sierra o selva, la aprobación de por lo menos 2/3 de todos los miembros calificados y ii) para la comunidad campesina de la costa, el voto favorable de no menos del 50% de los miembros asistentes a la asamblea general.
- La donación debe estar formalizada en escritura pública.
- Si el predio o inmueble forma parte de uno de mayor extensión se recomienda realizar la independización conjuntamente con la donación.
- Se deberá presentar a SUNARP plano perimétrico, memoria descriptiva y precisar el área remanente, en caso de que esto último no sea posible se deberá invocar la 4ta Disposición Complementaria y Final de la Resolución N°97-2013-SUNARP/SN.

La presentación de otros requisitos dependerá de lo establecido por SUNARP en el Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios y en la Directiva 10-2013-SUNARP-SN.

Link de guía para las comunidades campesinas: <https://bit.ly/3qgUUjE>



¿Cuáles son los pasos a seguir?

1

Realizar trabajos de gabinete

- Recabar todos los documentos que acrediten la donación (acta, contrato, minuta).
- Realizar búsquedas catastrales y registrales así como títulos archivados ante SUNARP.

2

Realizar trabajos de campo

- Realizar inspecciones *in situ* para verificar la situación legal (conflictos, ocupación) y técnica (medidas perimétricas, ubicación y disponibilidad física) del predio o inmueble.
- Elaborar levantamiento topográfico.
- Elaborar plano perimétrico y memoria descriptiva.

4

Emitir la resolución de aceptación de la donación

Las entidades públicas emitirán la resolución aceptando la donación, previa evaluación de los documentos y emisión del informe técnico legal.

3

Elaborar el informe de diagnóstico técnico legal

Los trabajos de gabinete y de campo forman parte del diagnóstico técnico legal, que concluyen con un informe, en el que se determina la realidad física y legal del predio o inmueble; permitiendo establecer la procedencia o no del saneamiento, la estrategia a elegir y las recomendaciones del caso.

Se podrá solicitar a la SBN la asistencia técnica o la elaboración del diagnóstico técnico legal, previa suscripción de un convenio con esta entidad.

5

Solicitar la inscripción definitiva

- Se solicitará a la notaría la extensión de la escritura pública que contenga la independización (de corresponder) y la donación del predio o inmueble, además se deberá incluir la resolución de la aceptación de dicha donación. Posteriormente, la notaria emitirá el “parte” que se presentará ante SUNARP
- Con el parte notarial, las entidades públicas solicitan a SUNARP la inscripción de la independización y la donación.
- SUNARP en un plazo máximo de 15 días hábiles emitirá una constancia que acredita la inscripción realizada en la partida electrónica del predio o inmueble.

TRÁMITES RECURRENTES DURANTE EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL: “TRANSFERENCIA DE UN PREDIO NO INSCRITO DE PROPIEDAD DE UNA COMUNIDAD CAMPESINA A UNA ENTIDAD PÚBLICA”



¿En qué consiste este procedimiento?

Es el procedimiento seguido ante SUNARP, a través del cual la entidad pública realiza la primera inscripción de dominio del terreno que estaba en posesión de una comunidad campesina.

El supuesto que se plantea es una transferencia gratuita (donación) a favor de una entidad pública, respecto de un predio o inmueble, no inscrito en SUNARP.



¿Cuáles son los principales requisitos?

- La comunidad campesina debe: i) estar registrada en SUNARP (DJ), ii) contar con el certificado de posesión y iii) expedir el acta de donación, la cual podría contar con la participación de un juez de paz de la localidad que certifique dicho acto.
- Se deberá presentar a SUNARP: i) declaración jurada mencionando el documento que sustenta el derecho sobre el predio y que no existe proceso judicial sobre la titularidad, ii) memoria descriptiva, iii) planos de ubicación, perimétricos y de ubicación, iv) DJ dando fe de los datos y documentos técnicos presentados, v) copia de la publicación y cualquier documento adicional.

La presentación de otros requisitos dependerá de lo establecido por SUNARP en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y en la directiva N°002-2016-SBN (Procedimiento para primera inscripción de dominio de predios del estado).



¿Cuáles son los pasos a seguir?

1

Realizar trabajos de gabinete

- Recabar todos los documentos sobre la propiedad o posesión del predio o inmueble.
- Realizar búsquedas catastrales y registrales así como títulos archivados ante SUNARP.

2

Realizar trabajos de campo

- Realizar inspecciones *in situ* para verificar la situación legal (conflictos, ocupación) y técnica (medidas perimétricas, ubicación y disponibilidad física) del predio o inmueble.
- Elaborar levantamiento topográfico.
- Elaborar plano perimétrico y memoria descriptiva.

4

Elaborar el informe de diagnóstico técnico legal

Los trabajos de gabinete y de campo forman parte del diagnóstico técnico legal, que concluyen con un informe, en el que se determina la realidad física y legal del predio o inmueble; permitiendo establecer la procedencia o no del saneamiento, la estrategia a elegir y las recomendaciones del caso.

Se podrá solicitar a la SBN la asistencia técnica o la elaboración del diagnóstico técnico legal, previa suscripción de un convenio con esta entidad.

3

Emitir la resolución que dispone la primera inscripción de dominio

Las entidades públicas con facultades transferidas por la SBN emiten la resolución que dispone la primera inscripción de dominio.

5

Realizar la publicación del predio o inmueble, objeto del saneamiento físico legal

Publicar en el diario El Peruano, en otro de circulación regional y en la web institucional de la entidad, la relación de los bienes y actos que serán materia del procedimiento de saneamiento físico legal.

6

Solicitar la anotación preventiva

- Se presenta ante SUNARP la solicitud de anotación preventiva de la primera inscripción de dominio.
- SUNARP en un plazo máximo de 15 días hábiles emitirá la constancia que acredita la anotación preventiva, previa evaluación.

7

Solicitar la inscripción definitiva

- Transcurrido 30 días calendario luego de la anotación preventiva acreditada y de no existir oposición, se solicita a SUNARP la inscripción definitiva.
- SUNARP en un plazo máximo de 10 días hábiles emitirá una constancia que acredita la inscripción realizada en la partida electrónica del predio o inmueble.



¿En qué consiste este procedimiento?

Es el procedimiento seguido, inicialmente, ante una entidad pública (SBN, DGA u otra) que es propietaria de un predio o un inmueble, de dominio privado, para solicitarle la autorización de usar dicho bien para la ejecución de una inversión pública.

Posteriormente, se deberá solicitar a SUNARP la inscripción de la autorización de la afectación en uso en la partida registral del predio.



¿Cuáles son los principales requisitos?

- Contar con la resolución administrativa emitida por la SBN (en caso de predios), DGA (en caso de inmuebles) u otra entidad pública que autoriza la afectación de uso.

La presentación de otros requisitos dependerá de lo establecido por SUNARP en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y en la directiva N°005-2011-SBN "Procedimientos para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de dominio privado estatal, así como para la regularización de afectaciones en uso de predios de dominio público".



¿Cuáles son los pasos a seguir?

1

Realizar trabajos de gabinete

- Recabar todos los documentos necesarios para justificar la disposición del terreno (arreglos institucionales, partidas registrales, planos, etc.)
- Realizar búsquedas catastrales y registrales así como títulos archivados ante SUNARP.

2

Realizar trabajos de campo

- Realizar inspecciones *in situ* para verificar las medidas del predio, su libre disponibilidad (teniendo en cuenta la condición jurídica del predio o inmueble y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración del mismo), ubicación y perímetro.
- Elaborar levantamiento topográfico.
- Elaborar plano perimétrico y memoria descriptiva.

4

Solicitar la afectación en uso

La entidad pública receptora solicita a la entidad pública titular la emisión de la resolución, autorizando el acto de afectación en uso del predio para ejecutar la inversión, incluyendo la documentación del proyecto.

En el caso de predios o de bienes inmuebles de titularidad del estado, la resolución es emitida por la SBN o la DGA, respectivamente.

3

Elaborar el informe de diagnóstico técnico legal

Los trabajos de gabinete y de campo forman parte del diagnóstico técnico legal, que concluyen con un informe, en el que se determina la realidad física y legal del predio o inmueble; permitiendo establecer la procedencia o no del saneamiento, la estrategia a elegir y las recomendaciones del caso.

Se podrá solicitar a la SBN la asistencia técnica o la elaboración del diagnóstico técnico legal, previa suscripción de un convenio con esta entidad.

5

Solicitar la inscripción definitiva

- Las entidades públicas solicitan a SUNARP la inscripción de la afectación en uso, adjuntando la resolución autoritativa emitida por la entidad titular del predio.
- SUNARP en un plazo máximo de 7 días hábiles emitirá una constancia que acredita la inscripción realizada en la partida electrónica del predio, cuando es respecto de la totalidad del área del mismo; y un plazo máximo de 15 días hábiles, cuando la inscripción es sobre una parte del área total del predio o inmueble.

TRÁMITES RECURRENTES DURANTE EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL: “PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO PARA PROYECTO DE GRAN ENVERGADURA”



¿En qué consiste este procedimiento?

Es un procedimiento de oficio que está a cargo de la SBN o de los gobiernos regionales con funciones transferidas*, quienes tramitan la solicitud de inmatriculación, y luego de su evaluación, emiten la resolución que dispone la primera inscripción de dominio del predio a favor del Estado.

Este procedimiento culmina con la presentación de la “resolución”, la cual dispone la primera inscripción de dominio del predio a favor del estado, ante SUNARP, para su inscripción.



¿Cuáles son los principales requisitos para este procedimiento?

Se debe contar con los siguientes documentos suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado:

- Plano de ubicación.
- Plano perimétrico.
- Memoria descriptiva.

La presentación de otros requisitos dependerá de lo establecido por SUNARP en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y en la directiva N°002-2016-SBN (Procedimiento para primera inscripción de dominio de predios del estado).

¹Un terreno es considerado de libre disponibilidad cuando en la búsqueda registral no existe titular y en la inspección in situ se determina que no está físicamente ocupado.



¿Cuáles son los pasos a seguir para este procedimiento?

1

Realizar trabajos de gabinete

Realizar búsquedas catastrales y registrales ante SUNARP, a fin de identificar la ubicación física y los titulares registrales de los predios o inmuebles que se verán afectados con la ejecución del proyecto.

2

Realizar trabajos de campo

- Realizar inspecciones *in situ* para verificar la situación legal (conflictos, ocupación) y técnica (medidas perimétricas, ubicación y disponibilidad física) del predio o inmueble.
- Emitir un acta de libre disponibilidad¹, suscrita por las autoridades locales y la población beneficiaria, la cual formará parte del expediente técnico del proyecto.
- Elaborar plano perimétrico y memoria descriptiva.

5

Realizar la publicación del predio o inmueble, objeto del saneamiento físico legal

Publicar en el diario El Peruano la resolución que dispone la primera inscripción de dominio, y un extracto de dicha resolución se publicará en otro diario de mayor circulación de la región.

4

Emitir la resolución que dispone la primera inscripción de dominio

Las entidades públicas con facultades transferidas por la SBN emiten la resolución que dispone la primera inscripción de dominio.

3

Elaborar el informe de diagnóstico técnico legal

Los trabajos de gabinete y de campo forman parte del diagnóstico técnico legal, que concluyen con un informe, en el que se determina la realidad física y legal del predio o inmueble; permitiendo establecer la procedencia o no del saneamiento, la estrategia a elegir y las recomendaciones del caso.

Se podrá solicitar a la SBN la asistencia técnica o la elaboración del diagnóstico técnico legal, previa suscripción de un convenio con esta entidad.

6

Solicitar la anotación preventiva

- Se presenta ante SUNARP la solicitud de anotación preventiva de la primera inscripción de dominio.
- SUNARP en un plazo máximo de 15 días hábiles emitirá la constancia que acredita la anotación preventiva, previa evaluación.

7

Solicitar la inscripción definitiva

- Transcurrido 30 días calendario luego de la anotación preventiva acreditada y de no existir oposición, se solicita a SUNARP la inscripción definitiva.
- SUNARP en un plazo máximo de 10 días hábiles emitirá una constancia que acredita la inscripción realizada en la partida electrónica del predio o inmueble.

TRÁMITES RECURRENTES DURANTE EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL: “TRATO DIRECTO”



¿En qué consiste este procedimiento?

Es el procedimiento seguido, inicialmente, entre una entidad pública y un particular; a fin de que éste último transfiera su propiedad para la ejecución de un proyecto de gran envergadura, previo pago de la tasación del predio o inmueble.

Posteriormente, se deberá solicitar a SUNARP la inscripción de la transferencia de propiedad en la partida electrónica del predio o inmueble.



¿Cuáles son los principales requisitos?

Se deberá presentar a SUNARP el formulario registral y el documento que acredite el pago del valor total de la tasación a favor del sujeto pasivo.

Si el predio o inmueble forma parte de uno de mayor extensión debe indicarse el número de partida del predio o inmueble y adjuntarse la documentación gráfica para su independización (plano de ubicación, perimétrico y memoria descriptiva).

La presentación de otros requisitos dependerá de lo establecido por SUNARP en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Según el CCXXVIII Pleno de SUNARP (220-2020), deberá consignarse en el formulario registral todas las cargas y gravámenes existentes en la partida registral del predio materia de transferencia, para que el registrador realice el levantamiento correspondiente. No se debe exigir incluir gravámenes que no afecten al predio adquirido o que se hayan extinguido de pleno derecho.

Mayor información: <https://bit.ly/3rKBOE2>



¿Cuáles son los pasos a seguir?

1

Realizar trabajos de gabinete

Realizar búsquedas catastrales y registrales ante SUNARP, a fin de identificar la ubicación física y los titulares registrales de los predios o inmuebles que se verán afectados con la ejecución del proyecto.

2

Realizar trabajos de campo

- Realizar inspecciones *in situ* para verificar la situación legal (conflictos, ocupación) y técnica (medidas perimétricas, ubicación y disponibilidad física) del predio o inmueble.
- Elaborar plano perimétrico y memoria descriptiva.

4

Solicitar la tasación de los predios

Las entidades públicas deberán solicitar al MVCS realizar la tasación de los predios o inmuebles afectados.

3

Elaborar el informe de diagnóstico técnico legal

Los trabajos de gabinete y de campo forman parte del diagnóstico técnico legal, que concluyen con un informe, en el que se determina la realidad física y legal del predio o inmueble; permitiendo establecer la procedencia o no del saneamiento, la estrategia a elegir y las recomendaciones del caso.

Se podrá solicitar a la SBN la asistencia técnica o la elaboración del diagnóstico técnico legal, previa suscripción de un convenio con esta entidad.

5

Comunicar a los afectados el valor de la tasación e invitarlos al trato directo

Las entidades públicas comunican a los sujetos pasivos que sus predios serán afectados por la ejecución del proyecto y se les informa el valor de la tasación, así como el incentivo del 20% del valor comercial del predio; a fin de que acepte el trato directo para que el estado adquiera la propiedad.

6

Emitir la resolución que aprueba el valor de la tasación y ordena el pago a los afectados

Con la aceptación de los sujetos pasivos se emite la resolución del titular de la entidad que aprueba el valor de la tasación y el pago al afectado.

7

Solicitar la inscripción definitiva

- Las entidades públicas y los sujetos pasivos deben suscribir el formulario registral que acredite la transferencia de la propiedad mediante trato directo.
- La entidad pública solicita ante SUNARP la inscripción de la transferencia de propiedad.
- SUNARP en un plazo máximo de 7 días hábiles emitirá una constancia que acredita la inscripción realizada en la partida electrónica del predio o inmueble, cuando es respecto de la totalidad del área del mismo.

Cuando la transferencia es sobre una parte del área total del predio o inmueble, se deberá solicitar a SUNARP la independización del predio o inmueble, quien en un plazo máximo de 15 días hábiles, (previa evaluación), realizará la inscripción de la independización.

TRÁMITES RECURRENTES DURANTE EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL: “TRANSFERENCIA DE UN TERRENO DE PROPIEDAD DE LA SBN A UNA ENTIDAD PÚBLICA PARA PROYECTO DE GRAN ENVERGADURA”



¿En qué consiste este procedimiento?

Es el procedimiento seguido, inicialmente, ante la SBN quien es la titular de los predios del estado, a fin de que transfiera al gobierno sub nacional un terreno para la ejecución de un proyecto de gran envergadura.

Posteriormente, se deberá solicitar a SUNARP la inscripción de la transferencia de propiedad en la partida electrónica del predio.



¿Cuáles son los principales requisitos?

Contar con la resolución administrativa emitida por la SBN que autoriza la transferencia de propiedad a favor de la entidad (gobierno sub nacional).

Es preciso tener en cuenta que el procedimiento se encuentra regulado por la directiva N° 004-2015/SBN “Directiva para la inscripción y transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura, en el marco del decreto legislativo N°1192”.

De acuerdo al artículo 41.1 del texto único ordenado del decreto legislativo N° 1192, los predios de propiedad estatal son transferidos en propiedad o a través de otro derecho real al titular del proyecto, por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la SBN en un plazo máximo de 45 días hábiles, desde la fecha de presentación de la solicitud.



¿Cuáles son los pasos a seguir?

1

Realizar trabajos de gabinete

Realizar búsquedas catastrales y registrales ante SUNARP, a fin de identificar la ubicación física y los titulares registrales de los predios que se verán afectados con la ejecución del proyecto.

2

Realizar trabajos de campo

- Realizar inspecciones *in situ* para verificar las medidas del predio, disponibilidad física, ubicación y perímetro.
- Elaborar plano perimétrico y memoria descriptiva.

4

Solicitar la transferencia de propiedad a la SBN

- Las entidades públicas solicitan a la SBN la transferencia de propiedad o el otorgamiento de otro derecho real sobre el predio, a fin de ejecutar el proyecto de inversión pública.
- En un plazo máximo de 45 días hábiles, la SBN emite una resolución administrativa autorizando la transferencia de propiedad u otro derecho real a favor del gobierno sub nacional.

3

Elaborar el informe de diagnóstico técnico legal

Los trabajos de gabinete y de campo forman parte del diagnóstico técnico legal, que concluyen con un informe, en el que se determina la realidad física y legal del predio; permitiendo establecer la procedencia o no del saneamiento, la estrategia a elegir y las recomendaciones del caso.

Se podrá solicitar a la SBN la asistencia técnica o la elaboración del diagnóstico técnico legal, previa suscripción de un convenio con esta entidad.

5

Solicitar la inscripción definitiva

- La SBN solicita ante SUNARP la inscripción definitiva.
- SUNARP en un plazo máximo de 7 días hábiles emitirá una constancia que acredita la inscripción realizada en la partida electrónica del predio, cuando es respecto de la totalidad del área del mismo.

Cuando la transferencia es sobre una parte del área total del predio, se deberá solicitar a SUNARP la independización del predio, quien en un plazo máximo de 15 días hábiles, (previa evaluación), realizará la inscripción de la independización.

TRÁMITES MÁS RECURRENTES DURANTE EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL (SFL): “TRANSFERENCIA DE UN TERRENO DE PROPIEDAD DEL ESTADO A UNA ENTIDAD PÚBLICA PARA PROYECTO DE GRAN ENVERGADURA QUE ESTÁ DENTRO DEL PLAN INTEGRAL DE RECONSTRUCCIÓN CON CAMBIOS”



¿En qué consiste este procedimiento?

Es el procedimiento¹ a través del cual la SBN, titular de los predios o terrenos del estado sin construir, o la DGA²-MEF, titular de inmuebles del estado; transfieren a favor y a solicitud de una entidad pública un terreno o un inmueble para la ejecución de un proyecto de gran envergadura.

Una vez que se cuente con la resolución administrativa emitida por la SBN o la DGA autorizando la transferencia de propiedad a favor de la entidad, se debe acudir a SUNARP a fin de inscribir dicho acto en la partida registral.



¿Cuáles son los principales requisitos para este procedimiento?

Se deberá contar con: i) informe de diagnóstico y propuesta de saneamiento físico y legal, ii) certificado de búsqueda catastral, iii) planos perimétricos y de ubicación, iv) memoria descriptiva, los cuales serán adjuntados en la solicitud presentada a la SBN o a la DGA.

La presentación de otros requisitos dependerá de lo establecido por SUNARP en el reglamento de inscripciones del registros de predios.



¿Cuáles son los pasos a seguir para este procedimiento?

1

Realizar trabajos de gabinete

Realizar búsquedas catastrales y registrales ante SUNARP, a fin de identificar la ubicación física y los titulares registrales de los predios o inmuebles que se verán afectados con la ejecución del proyecto.

2

Realizar trabajos de campo

- Realizar inspecciones *in situ* para verificar la situación legal (conflictos, ocupación) y técnica (medidas perimétricas, ubicación y disponibilidad física) del predio o inmueble.
- Elaborar plano perimétrico y memoria descriptiva.

4

Solicitar la transferencia de propiedad a la SBN o la DGA

- Las entidades públicas solicitan a la SBN o la DGA la transferencia de propiedad o el otorgamiento de otro derecho de uso sobre el predio o inmueble, a fin de ejecutar el proyecto del PIRCC.
- En un plazo máximo de 7 días hábiles, la SBN o la DGA emite una resolución administrativa autorizando la transferencia de propiedad u otro derecho de uso a favor de la entidad pública; y solicita a SUNARP la inscripción definitiva.

3

Elaborar el informe de diagnóstico técnico legal

Los trabajos de gabinete y de campo forman parte del diagnóstico técnico legal, que concluyen con un informe, en el que se determina la realidad física y legal del predio o inmueble; permitiendo establecer la procedencia o no del saneamiento, la estrategia a elegir y las recomendaciones del caso.

Se podrá solicitar a la SBN la asistencia técnica o la elaboración del diagnóstico técnico legal, previa suscripción de un convenio con esta entidad.

5

Solicitar la inscripción definitiva

- La SBN o la DGA solicita ante SUNARP la inscripción definitiva.
- SUNARP en un plazo máximo de 7 días hábiles emitirá una constancia que acredita la inscripción realizada en la partida electrónica del predio o inmueble, cuando es respecto de la totalidad del área del mismo.

Cuando la transferencia es sobre una parte del área total del predio o inmueble, se deberá solicitar a SUNARP la independización del predio o inmueble, quien en un plazo máximo de 15 días hábiles, (previa evaluación), realizará la inscripción de la independización.

¹ Conforme al artículo 3 del TUO de la Ley 29151.

² Dirección General de Abastecimiento.