

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0020-2025/SBN

San Isidro, 4 de marzo de 2025

VISTOS:

El Informe N° 00033-2025/SBN-DNR-SDNC de fecha 18 de febrero de 2025, de la Subdirección de Normas y Capacitación, el Memorandum N° 00102-2025/SBN-DNR de fecha 18 de febrero de 2025, de la Dirección de Normas y Registro, y el Informe N° 00087-2025/SBN-OAJ de fecha 24 de febrero de 2025, de la Oficina de Asesoría Jurídica, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 5 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en adelante "TUO de la Ley N° 29151", aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, dispone la creación del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los predios 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;

Que, según el artículo 13 del TUO de la Ley N° 29151, la SBN es el ente rector responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia;

Que, el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14 del TUO de la Ley N° 29151 y el inciso 2 del numeral 10.1 del artículo 10 del Reglamento de la indicada Ley, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, en adelante "Reglamento de la Ley N° 29151", establecen que es función y atribución exclusiva de la SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, 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;

Que, el artículo 36 del TUO de la Ley N° 29151, establece que los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la SBN; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos

regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del SNBE;

Que, en concordancia con lo antes mencionado, el numeral 19.1 del artículo 19 del TUO de la Ley N° 29151 antes glosado, dispone que el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado, a cargo de la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición bajo responsabilidad administrativa funcional, y puede realizarse en forma masiva en función al ámbito territorial que se determine;

Que, asimismo, según el numeral 19.2 del artículo 19 del TUO de la Ley N° 29151, el inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio puede ser anotado preventivamente en el Registro de Predios de la zona registral correspondiente, para cuyo efecto la indicada anotación preventiva tiene una vigencia de seis (6) meses, pudiendo solicitarse su prórroga por un plazo similar; vencido dicho plazo o con la inscripción de la resolución que aprueba la primera inscripción de dominio, caduca de pleno derecho;

Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 110.1 del artículo 110 del Reglamento de la Ley N° 29151, en concordancia con lo establecido por el numeral 6.2.1 de la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN denominada "Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado", aprobada por Resolución N° 124-2021/SBN, 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;

Que, según lo establecido en el artículo 116 del Reglamento de la Ley N° 29151 y el numeral 6.7.1 de la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN, la SBN, a través de la SDAPE, y los Gobiernos Regionales con funciones transferidas deben registrar el acto de la primera inscripción de dominio de predios estatales en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), en el plazo en el plazo de diez (10) días, contados a partir de que la resolución que apruebe dicho acto queda firme; sin embargo, la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN no regula el registro provisional en el SINABIP del predio del Estado materia del procedimiento de primera inscripción de dominio;

Que, a través del Informe N° 00033-2025/SBN-DNR-SDNC y la Exposición de Motivos, la Subdirección de Normas y Capacitación sustenta el proyecto de modificación de la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN con el objeto de actualizar su Base Legal, así como regular la oportunidad de la anotación preventiva y el registro provisional en el SINABIP del predio del Estado materia del procedimiento de primera inscripción de dominio;

Que, de acuerdo con el numeral 19.1 del artículo 19 del Reglamento que establece disposiciones sobre publicación y difusión de normas jurídicas de carácter general, resoluciones y proyectos normativos, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-2024-JUS, los proyectos de normas jurídicas de carácter general se publican en las sedes digitales de las entidades de la Administración Pública a cargo de su elaboración o en otro medio, asegurando su debida difusión y fácil acceso, en concordancia con el numeral 6.3.3 de la Directiva N° 002-2017/SBN denominada "Disposiciones para la emisión de documentos normativos en la SBN", aprobada por Resolución N° 051-2017/SBN, que dispone la prepublicación de los documentos normativos que sean emitidos en calidad de ente rector y que sean de aplicación a nivel nacional, como el presente caso; asimismo, el numeral 21.1 del artículo 21 del citado reglamento precisa que la publicación de un proyecto normativo se aprueba mediante resolución ministerial o resolución del titular de la entidad de la Administración Pública y se publica en el diario oficial;

Que, conforme a lo señalado corresponde disponer la publicación del proyecto de Resolución que modifica la Directiva N° DIR-000062021/SBN y su Exposición de Motivos en la Sede Digital de la SBN (www.gob.pe/sbn), a efectos de recibir comentarios, aportes u opiniones de las entidades

públicas y privadas, así como de las personas interesadas, dentro del plazo de quince (15) días calendario, periodo que inicia el día siguiente de la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano;

Con los visados de la Dirección de Normas y Registro, la Oficina de Asesoría Jurídica y la Subdirección de Normas y Capacitación, y;

En uso de las funciones previstas en los literales h) e i) del artículo 9 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Resolución N° 0066-2022/SBN;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Disponer la publicación del proyecto de Resolución que modifica la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN, denominada “**Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado**”, aprobada por Resolución N° 124-2021/SBN y su Exposición de Motivos, en la Sede Digital de la SBN (www.gob.pe/sbn), el mismo día de la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, a efectos de recibir los comentarios, aportes u opiniones de las entidades públicas y privadas, así como de las personas interesadas, dentro del plazo de quince (15) días calendario, de publicada la presente Resolución.

Artículo 2.- Disponer que las entidades públicas y privadas, así como las personas interesadas, puedan presentar sus comentarios, aportes u opiniones respecto al proyecto de Resolución que modifica la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, a través de la Mesa de Partes presencial de la SBN ubicada en calle Chinchón 890 San Isidro, o, a través de la Mesa de Partes Virtual (mpv.sbn.gob.pe), mediante el Formato “Comentarios, aportes u opiniones al Proyecto Normativo” que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 3.- Encargar a la Subdirección de Normas y Capacitación la recepción, sistematización y análisis de los comentarios, aportes u opiniones que se presenten respecto al proyecto de Resolución que modifica la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

WILDER ALEJANDRO SIFUENTES QUILCATE
Superintendente
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

FORMATO: COMENTARIOS, APORTES U OPINIONES AL PROYECTO NORMATIVO

PROYECTO NORMATIVO:	Proyecto de Resolución que modifica la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, aprobada por la Resolución N° 124-2021/SBN de fecha 23 de diciembre de 2021.
----------------------------	---

NOMBRE DE LA ENTIDAD PÚBLICA, ENTIDAD PRIVADA O PERSONA NATURAL:	
---	--

N°	Numeral de la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN que es objeto de modificación mediante el proyecto de Resolución	COMENTARIO, APORTE U OPINIÓN	RECOMENDACIÓN AL PROYECTO NORMATIVO
1		<p><i>Marque con una “x” según corresponda y fundamente.</i></p> <p>Comentario () ; Aporte () ; Opinión ()</p> <p>Comentario, aporte u opinión:</p>	<p><i>Marque con una “x” según corresponda y fundamente.</i></p> <p>Modificar () ; Retirar () ; Reemplazar ()</p> <p>Indique en qué consiste la modificación, retiro o reemplazo del texto normativo:</p>
2		<p><i>Marque con una “x” según corresponda y fundamente.</i></p> <p>Comentario () ; Aporte () ; Opinión ()</p> <p>Comentario, aporte u opinión:</p>	<p><i>Marque con una “x” según corresponda y fundamente.</i></p> <p>Modificar () ; Retirar () ; Reemplazar ()</p> <p>Indique en qué consiste la modificación, retiro o reemplazo del texto normativo:</p>
3		<p><i>Marque con una “x” según corresponda y fundamente.</i></p> <p>Comentario () ; Aporte () ; Opinión ()</p> <p>Comentario, aporte u opinión:</p>	<p><i>Marque con una “x” según corresponda y fundamente.</i></p> <p>Modificar () ; Retirar () ; Reemplazar ()</p> <p>Indique en qué consiste la modificación, retiro o reemplazo del texto normativo:</p>

RESOLUCIÓN N° -2025/SBN

San Isidro,

VISTO:

El Informe N° (...) de fecha (...), de la Subdirección de Normas y Capacitación, el Memorándum N° (...) de fecha (...), de la Dirección de Normas y Registro, el Informe N° (...) de fecha (...), de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, y el Informe N° (...) de fecha (...), de la Oficina de Asesoría Jurídica, y;

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 5 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, en adelante "TUO de la Ley N° 29151", se crea el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los predios 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;

Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 del TUO de la Ley N° 29151, la SBN es el ente rector responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia;

Que, según lo establecido en el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14 del TUO de la Ley N° 29151 y el inciso 2 del numeral 10.1 del artículo 10 del Reglamento de la indicada Ley, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, en adelante "Reglamento de la Ley N° 29151", es función y atribución exclusiva de la SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, 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;

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 36 del TUO de la Ley N° 29151, los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la SBN; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del SNBE;

Que, en concordancia con lo anterior, el numeral 19.1 del artículo 19 del TUO de la Ley N° 29151 dispone que el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado, a cargo de la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición bajo responsabilidad

administrativa funcional, y puede realizarse en forma masiva en función al ámbito territorial que se determine;

Que, asimismo, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 19.2 del artículo 19 del TUO de la Ley N° 29151, el inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio puede ser anotado preventivamente en el Registro de Predios de la zona registral correspondiente, para cuyo efecto la indicada anotación preventiva tiene una vigencia de seis (6) meses, pudiendo solicitarse su prórroga por un plazo similar; vencido dicho plazo o con la inscripción de la resolución que aprueba la primera inscripción de dominio, caduca de pleno derecho;

Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 110.1 del artículo 110 del Reglamento de la Ley N° 29151, en concordancia con lo establecido por el numeral 6.2.1 de la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN denominada "Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado", aprobada por la Resolución N° 124-2021/SBN, 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;

Que, según lo establecido en el artículo 116 del Reglamento de la Ley N° 29151 y el numeral 6.7.1 de la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN, la SBN, a través de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE), y los Gobiernos Regionales con funciones transferidas deben registrar el acto de la primera inscripción de dominio en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), en el plazo de diez (10) días, contados a partir de que la resolución que apruebe dicho acto queda firme; sin embargo, la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN no regula el registro provisional en el SINABIP del predio del Estado materia del procedimiento de primera inscripción de dominio;

Que, mediante el Informe (...) y la Exposición de Motivos, la Subdirección de Normas y Capacitación sustenta el proyecto de Resolución que modifica la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN con el objeto de actualizar su Base Legal, así como regular la oportunidad de la anotación preventiva y el registro provisional en el SINABIP del predio del Estado materia del procedimiento de primera inscripción de dominio; con la finalidad de optimizar el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado, coadyuvando a la tramitación de este procedimiento con un mayor grado de eficacia, eficiencia y predictibilidad;

Que, mediante la Resolución (...) de fecha (...), la SBN dispuso la publicación del proyecto de Resolución que modifica la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN y su Exposición de Motivos en la Sede Digital de la SBN (www.gob.pe/sbn), a efectos de recibir los comentarios, aportes u opiniones de las entidades públicas y privadas, así como de las personas interesadas, dentro del plazo de quince (15) días calendario, periodo que inició el día siguiente de la publicación de la indicada resolución en el diario oficial El Peruano, la cual tuvo lugar el (...);

Que, la propuesta normativa se encuentra excluida del Análisis de Impacto Regulatorio Ex Ante, conforme a lo previsto en el inciso 18 del numeral 28.1 del artículo 28 del Reglamento que desarrolla el Marco Institucional que rige el Proceso de Mejora de la Calidad Regulatoria y establece los Lineamientos Generales para la aplicación del Análisis de Impacto Regulatorio Ex Ante, aprobado por Decreto Supremo N° 063-2021-PCM, tal y como lo ha ratificado la

Secretaría Técnica de la Comisión Multisectorial de Calidad Regulatoria mediante correo electrónico de fecha (...);

Que, mediante el Informe N° (...) de fecha (...), la Oficina de Planeamiento y Presupuesto emite opinión técnica favorable a la modificación propuesta;

Que, mediante el Informe N° (...) de fecha (...), la Oficina de Asesoría Jurídica emite opinión legal favorable a la modificación propuesta;

Que, en virtud de lo expuesto, corresponde aprobar la Resolución que modifique la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, aprobada por la Resolución N° 124-2021/SBN de fecha 23 de diciembre de 2021;

Con los visados de la Dirección de Normas y Registro, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, la Oficina de Asesoría Jurídica, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y la Subdirección de Normas y Capacitación, y;

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; y, en uso de las funciones previstas en los literales h) e i) del artículo 9 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Resolución N° 0066-2022/SBN;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Modificar los numerales 3.8 y 6.2.1 de la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, aprobada por la Resolución N° 124-2021/SBN, en los términos siguientes:

“3.8 *Resolución N° 0066-2022/SBN, que aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.*”

“6.2.1 ***De la solicitud de anotación preventiva***

Cuando la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas tome conocimiento de circunstancias que ameriten una protección registral anticipada del predio estatal u otros motivos justificados, y durante la etapa de diagnóstico físico legal cuente con información que permita inferir que el predio es de propiedad del Estado, solicita la anotación preventiva de primera inscripción de dominio ante el Registro de Predios de la zona registral correspondiente, adjuntando para ello el plano perimétrico - ubicación autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, la memoria descriptiva y el Certificado de Búsqueda Catastral.”

Artículo 2.- Incorporar el numeral 6.2-A a la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, aprobada por la Resolución N° 124-2021/SBN, en los términos siguientes:

“6.2-A Registro provisional en el SINABIP del predio materia de primera inscripción de dominio

6.2-A.1 *Una vez suscrito el informe de diagnóstico la SBN, a través de la SDAPE, y los Gobiernos Regionales efectúan el registro provisional en el SINABIP del predio materia de primera inscripción de dominio, en el plazo de diez (10) días contado a partir de la emisión del indicado informe.*

En los supuestos en que se haya efectuado la anotación preventiva de primera inscripción de dominio, la SBN, a través de la SDAPE, y los Gobiernos Regionales efectúan el registro provisional en el SINABIP del predio materia de primera inscripción de dominio en el plazo de diez (10) días contado a partir de la extensión del asiento registral de la indicada anotación preventiva.

6.2-A.2 *En caso no se encuentren implementadas las adecuaciones tecnológicas o se presente algún inconveniente de interconexión para realizar el registro de información en el aplicativo SINABIP Web, puede remitirse a la SDRC la documentación correspondiente para su registro.*

Artículo 3.- Los procedimientos de primera inscripción de dominio de predios del Estado iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Resolución, que se encuentren en trámite, se ajustan a lo dispuesto en la presente norma, en el estado en que se encuentren, sin afectar a las etapas ya ejecutadas.

Artículo 4.- Disponer la publicación de la presente Resolución en el diario oficial El Peruano, así como la publicación de la presente Resolución y su Exposición de Motivos en la Plataforma Digital Única del Estado Peruano (www.gob.pe) y en la Sede Digital de la SBN (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

WILDER ALEJANDRO SIFUENTES QUILCATE
Superintendente
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PROYECTO DE RESOLUCIÓN DE SUPERINTENDENCIA QUE MODIFICA LA DIRECTIVA N° DIR-00008-2021/SBN, DENOMINADA “DISPOSICIONES PARA LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

I. ANTECEDENTES

Mediante la Resolución N° 124-2021/SBN de fecha 23 de diciembre de 2021, se aprobó la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, la cual tiene como objetivo establecer disposiciones para la primera inscripción de dominio de predios del Estado, a la que se refiere el artículo 19 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, en adelante “TUO de la Ley N° 29151” según corresponda, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades.

Con el Memorándum N° 172-2024/SBN del 14 de octubre de 2024, el Despacho de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), a propósito del reportaje “Los cerros no se venden” transmitido en un medio televisivo nacional, dispuso se realicen las acciones conducentes a identificar alternativas de solución que restrinjan el peligro de apropiaciones indebidas de predios de propiedad del Estado no inmatriculados a nivel nacional.

Mediante el Memorándum N° 330-2024/SBN-DNR del 18 de octubre de 2024, la Dirección de Normas y Registro (DNR) de la SBN comunicó al Despacho de la Superintendencia que, luego de la evaluación respectiva, y en lo que concierne al rubro de medidas normativas, se ha identificado como alternativas de solución a la problemática indicada en el párrafo precedente, entre otros, modificar la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, a efectos de regular la oportunidad de la anotación preventiva y el registro provisional en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP) del predio del Estado materia del procedimiento de primera inscripción de dominio.

En este contexto, en mérito a las coordinaciones efectuadas entre la DNR y la Subdirección de Normas y Capacitación (SDNC) de la SBN, la primera encargó a la segunda, en atención a sus competencias establecidas en el literal a) del artículo 45 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Resolución N° 066-2022/SBN, la elaboración del proyecto de Resolución que modifique la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN, con la finalidad de efectuar las modificaciones vinculadas a los aspectos referidos en el párrafo precedente.

II. OBJETO

El proyecto de Resolución tiene como objeto modificar la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, aprobada por la Resolución N° 124-2021/SBN de fecha 23 de diciembre de 2021, con el propósito de:

- Actualizar la Base legal, en el extremo de consignar la vigente Resolución N° 0066-2022/SBN, que aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- Regular la oportunidad de la anotación preventiva, previéndose que sea solicitada cuando la SBN o el Gobierno Regional tome conocimiento de circunstancias que ameriten una protección registral anticipada del predio estatal u otros motivos justificados, y durante la etapa de diagnóstico físico legal cuente con información que permita inferir que el predio es de propiedad del Estado.

- Regular el registro provisional en el SINABIP del predio del Estado materia del procedimiento de primera inscripción de dominio.

III. FINALIDAD

El proyecto de Resolución tiene como finalidad optimizar el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado, coadyuvando a la tramitación de este procedimiento con un mayor grado de eficacia, eficiencia y predictibilidad.

IV. MARCO JURÍDICO

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 5 del TUO de la Ley N° 29151, se crea el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los predios estatales en sus niveles de gobierno nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la SBN como ente rector.

Por su parte, de conformidad con lo establecido en el artículo 36 del TUO de la Ley N° 29151, los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la SBN; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del SNBE.

En concordancia con lo anterior, el numeral 17-B.1 del artículo 17-B de la Ley N° 29151, dispone que el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado, a cargo de la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición bajo responsabilidad administrativa funcional, y puede realizarse en forma masiva en función al ámbito territorial que se determine. Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 19.2 del artículo 19 del TUO de la Ley N° 29151, el inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio puede ser anotado preventivamente en el Registro de Predios de la zona registral correspondiente, para cuyo efecto la indicada anotación preventiva tiene una vigencia de seis (6) meses, pudiendo solicitarse su prórroga por un plazo similar; vencido dicho plazo o con la inscripción de la resolución que aprueba la primera inscripción de dominio, caduca de pleno derecho.

En este contexto, el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado, a cargo de la SBN y de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, ha sido regulado por el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "Reglamento de la Ley N° 29151") en los artículos 101 al 120, en los que se detalla las etapas y acciones específicas que el indicado procedimiento comprende. Dentro de dicha regulación, cabe destacar que, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 110.1 del artículo 110 del referido Reglamento, 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.

Asimismo, la regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado, a cargo de la SBN y de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, se ve complementada por la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN, denominada "Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado", aprobada por la Resolución N° 124-2021/SBN. De esta forma, el numeral 6.2.1 de la citada Directiva, establece que la anotación preventiva de primera inscripción de dominio ante el Registro de Predios de la zona registral correspondiente, puede ser solicitada por la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, adjuntando para ello el plano perimétrico - ubicación autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, la memoria descriptiva y el Certificado de Búsqueda Catastral.

Por su parte, según lo establecido en el artículo 116 del Reglamento de la Ley N° 29151 y el numeral 6.7.1 de la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN, la SBN, a través de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE), y los Gobiernos Regionales con funciones transferidas deben registrar el acto de la primera inscripción de dominio en el SINABIP, en el plazo de diez (10) días, contados a partir de que la resolución que apruebe dicho acto queda firme; sin embargo, la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN no regula el registro provisional en el SINABIP del predio del Estado materia del procedimiento de primera inscripción de dominio.

V. CONTENIDO DEL PROYECTO NORMATIVO

El proyecto normativo contempla las siguientes modificaciones:

- Modificación del numeral 3.8 de la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN, a efectos de consignar la vigente Resolución N° 0066-2022/SBN, que aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- Modificación del numeral 6.2.1 de la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN, a efectos de regular la oportunidad de la anotación preventiva, previéndose que sea solicitada cuando la SBN o el Gobierno Regional tome conocimiento de circunstancias que ameriten una protección registral anticipada del predio estatal u otros motivos justificados, y durante la etapa de diagnóstico físico legal cuente con información que permita inferir que el predio es de propiedad del Estado.
- Incorporación del numeral 6.2-A, a efectos de regular el registro provisional en el SINABIP del predio del Estado materia del procedimiento de primera inscripción de dominio.

VI. HABILITACIONES EN CUYO EJERCICIO SE DICTA EL PROYECTO NORMATIVO

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 5 del TUO de la Ley N° 29151, el SNBE es el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los predios estatales en sus niveles de gobierno nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la SBN como ente rector.

Por su parte, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 del TUO de la Ley N° 29151, la SBN es el ente rector responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia.

Asimismo, según lo establecido en el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14 del TUO de la Ley N° 29151 y el inciso 2 del numeral 10.1 del artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 29151, es función y atribución exclusiva de la SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, 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.

A su vez, en mérito a lo previsto en los literales h) e i) del artículo 9 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Resolución N° 0066-2022/SBN, son funciones del Despacho de la Superintendencia aprobar las directivas y demás disposiciones normativas de su competencia, que regulen el adecuado funcionamiento del SNBE, así como emitir resoluciones en materias de su competencia, de lo cual se deduce su atribución para modificar tales directivas.

VII. JUSTIFICACIÓN: FUNDAMENTO TÉCNICO

Problemas públicos identificados

En relación a la ejecución del procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado, se advierten los siguientes problemas públicos:

- La SBN y los Gobiernos Regionales con funciones transferidas no cuentan con parámetros, criterios ni reglas sobre la oportunidad para gestionar la anotación preventiva de la primera inscripción de dominio de predios del Estado, lo cual aumenta el riesgo de apropiaciones indebidas de predios del Estado no inmatriculados a nivel nacional.
- La SBN y los Gobiernos Regionales con funciones transferidas no tienen la obligación de realizar el registro provisional en el SINABIP del predio del Estado materia del procedimiento de primera inscripción de dominio, lo cual aumenta el riesgo de apropiaciones indebidas de predios del Estado no inmatriculados a nivel nacional.

Estado actual de la situación fáctica

En relación al aspecto vinculado a la oportunidad para gestionar la anotación preventiva en el marco del procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado, mediante el Memorándum N° 509-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de enero de 2025, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) informa que en el periodo comprendido desde el 01 de enero de 2024 a la fecha ha gestionado 21 anotaciones preventivas en el marco del indicado procedimiento, las cuales en su totalidad fueron solicitadas a SUNARP inmediatamente luego de recibido el Certificado de Búsqueda Catastral.

Por su parte, en relación al registro en el SINABIP de los predios del Estado materia del procedimiento de primera inscripción de dominio, mediante el Memorándum N° 00313-2025/SBN-DNR-SDRC del 06 de febrero de 2025, la Subdirección de Registro y Catastro (SDRC) informa que en el periodo comprendido desde el 01 de enero de 2024 a la fecha se han registrado 165 predios del Estado en el SINABIP, advirtiéndose en la mayoría de los casos que dicho registro en el SINABIP ha tenido lugar varios meses después de la fecha de emisión de la resolución que aprueba la primera inscripción de dominio.

Necesidad, viabilidad y oportunidad del proyecto normativo

Los problemas públicos identificados en la ejecución del procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado sustentan la necesidad de modificar la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN, a fin de otorgar un mayor grado de eficacia, eficiencia y transparencia a dicho procedimiento.

De esta forma, las modificaciones propuestas están orientadas a: a) Actualizar la Base legal, a efectos de consignar la vigente Resolución N° 0066-2022/SBN, que aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, b) Regular la oportunidad de la anotación preventiva, previéndose que sea solicitada cuando la SBN o el Gobierno Regional tome conocimiento de circunstancias que ameriten una protección registral anticipada del predio estatal u otros motivos justificados, y durante la etapa de diagnóstico físico legal cuente con información que permita inferir que el predio es de propiedad del Estado, c) Regular el registro provisional en el SINABIP del predio del Estado materia del procedimiento de primera inscripción de dominio.

De otro lado, respecto a la viabilidad del proyecto normativo, es de señalar lo siguiente:

- Es **viable técnicamente**, toda vez que, en la reunión de coordinación con la SDAPE y la SDRC, unidades de organización a cargo de la ejecución del procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado y de la gestión del SINABIP, respectivamente, registrada en el

Reporte de Asistencia a Reunión N° 008-2025/SBN-DNR-SDNC, las indicadas Subdirecciones no han identificado impedimentos operativos para la implementación de las nuevas reglas que se proponen.

- Es **viable financieramente**, toda vez que no irrogará ningún gasto adicional a la SBN ni a las entidades del SNBE.
- Es **viable legalmente**, ya que en el ordenamiento jurídico vigente no existe ninguna norma legal que impida aprobar las modificaciones que contempla el proyecto normativo.

Asimismo, el proyecto normativo resulta oportuno, ya que incide de forma directa en cada uno de los problemas públicos identificados, contemplando medidas idóneas y pertinentes para su solución.

Nuevo estado que genera el proyecto y objetivos relacionados con los problemas públicos identificados

Con la aprobación del presente proyecto normativo, se logrará un nuevo estado en el que: a) se contará con una Base legal de la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN debidamente actualizada, b) la SBN y los Gobiernos Regionales con funciones transferidas contarán con parámetros establecidos para lograr una oportuna gestión de la anotación preventiva de la primera inscripción de dominio de predios del Estado, y c) la SBN y los Gobiernos Regionales con funciones transferidas asumirán la obligación de realizar el registro provisional en el SINABIP del predio del Estado materia del procedimiento de primera inscripción de dominio.

VIII. ANÁLISIS DE IMPACTOS CUALITATIVOS DE LA NORMA

El presente proyecto normativo genera los siguientes impactos cualitativos positivos:

- La regulación de la oportunidad de la anotación preventiva permitirá lograr una protección registral anticipada del predio, y con ello una mayor y oportuna seguridad jurídica del derecho de propiedad que el Estado detenta sobre el predio objeto del procedimiento de primera inscripción de dominio.
- La regulación del registro provisional en el SINABIP del predio del Estado materia del procedimiento de primera inscripción de dominio, permitirá lograr una anticipada y oportuna identificación del predio de propiedad del Estado dentro de la Base Gráfica del SINABIP.
- Los aspectos descritos precedentemente permitirán reducir el riesgo de apropiaciones indebidas de predios del Estado no inmatriculados a nivel nacional.

Los impactos cualitativos positivos del presente proyecto normativo permitirán optimizar el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado, coadyuvando a la tramitación de este procedimiento con un mayor grado de eficacia, eficiencia y transparencia.

IX. ANÁLISIS DE IMPACTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

El proyecto normativo tiene como objeto la modificación de los numerales 3.8 y 6.2.1, así como la incorporación del numeral 6.2-A a la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN, denominada "Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado", aprobada por la Resolución N° 124-2021/SBN de fecha 23 de diciembre de 2021, conforme al cuadro comparativo adjunto a la presente Exposición de Motivos.

Es necesario destacar que el presente proyecto normativo cumple con el parámetro de constitucionalidad en la medida de que no contraviene ninguna regla, principio ni valor jurídico previsto en la Constitución Política del Perú de 1993. Asimismo, la presente propuesta normativa cumple con el

parámetro de legalidad en la medida de que no contraviene ninguna regla, principio ni valor jurídico previsto en las normas de rango legal del ordenamiento jurídico nacional.

Más bien, el presente proyecto normativo permitirá un mejor y más eficiente cumplimiento del saneamiento de la propiedad estatal, el cual constituye una finalidad del SNBE, conforme a lo previsto en el literal a) del artículo 6 del TUO de la Ley N° 29151. Asimismo, el presente proyecto normativo también contribuye a lograr una mayor transparencia en la ejecución del procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado, lo cual se enmarca en la garantía del SNBE referida a la transparencia en los procedimientos de adquisición, administración y disposición de los predios estatales, prevista en el literal f) del artículo antes indicado.

Finalmente, mediante el rubro VII. JUSTIFICACIÓN: FUNDAMENTO TÉCNICO y el rubro VIII. ANÁLISIS DE IMPACTOS CUALITATIVOS DE LA NORMA de la presente Exposición de Motivos, se ha demostrado que el proyecto normativo que se propone cumple con su objetivo (finalidad), referido a optimizar el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado, coadyuvando a la tramitación de este procedimiento con un mayor grado de eficacia, eficiencia y predictibilidad.

NOTA FINAL:

La presente Exposición de Motivos ha sido elaborada en estricta observancia de la metodología establecida por el Reglamento de la Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2022-JUS.

San Isidro, marzo de 2025.

Anexo de la Exposición de Motivos

CUADRO COMPARATIVO

MODIFICACIÓN DE LA DIRECTIVA N° DIR-00008-2021/SBN, DENOMINADA “DISPOSICIONES PARA LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

TEMA: ACTUALIZACIÓN DE LA BASE LEGAL EN EL EXTREMO REFERIDO AL REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA	NOTAS
<p>3. BASE LEGAL</p> <p>(...)</p> <p>3.8 Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Aprueban Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.</p>	<p>3. BASE LEGAL</p> <p>(...)</p> <p>3.8 Resolución N° 0066-2022/SBN, que aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.</p>	

TEMA: OPORTUNIDAD DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA	NOTAS
<p>6.2.1 De la solicitud de anotación preventiva</p> <p>La anotación preventiva de primera inscripción de dominio ante el Registro de Predios de la zona registral correspondiente, puede ser solicitada por la SBN o el Gobierno Regional, adjuntando para ello el plano perimétrico - ubicación autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, la memoria descriptiva y el Certificado de Búsqueda Catastral.</p>	<p>6.2.1 De la solicitud de anotación preventiva</p> <p>Cuando la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas tome conocimiento de circunstancias que ameriten una protección registral anticipada del predio estatal u otros motivos justificados, y durante la etapa de diagnóstico físico legal cuente con información que permita inferir que el predio es de propiedad del Estado, solicita la anotación preventiva de primera inscripción de dominio ante el Registro de Predios de la zona registral correspondiente, adjuntando para ello el plano perimétrico - ubicación autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, la memoria descriptiva y el Certificado de Búsqueda Catastral.</p>	

TEMA: REGISTRO PROVISIONAL EN EL SINABIP

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA	NOTAS
	<p>6.2-A Registro provisional en el SINABIP del predio materia de primera inscripción de dominio</p> <p>6.2-A.1 Una vez suscrito el informe de diagnóstico la SBN, a través de la SDAPE, y los Gobiernos Regionales efectúan el registro provisional en el SINABIP del predio materia de primera inscripción de dominio, en el plazo de diez (10) días contado a partir de la emisión del indicado informe.</p> <p>En los supuestos en que se haya efectuado la anotación preventiva de primera inscripción de dominio, la SBN, a través de la SDAPE, y los Gobiernos Regionales efectúan el registro provisional en el SINABIP del predio materia de primera inscripción de dominio en el plazo de diez (10) días contado a partir de la extensión del asiento registral de la indicada anotación preventiva.</p> <p>6.2-A.2 En caso no se encuentren implementadas las adecuaciones tecnológicas o se presente algún inconveniente de interconexión para realizar el registro de información en el aplicativo SINABIP Web, puede remitirse a la SDRC la documentación correspondiente para su registro.</p>	<p>ESTRUCTURA DE LA DIRECTIVA DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO</p> <p>6. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS</p> <p>El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado comprende siete (7) etapas, conforme se desarrollan a continuación.</p> <p>6.1 Diagnóstico físico legal del predio materia de primera inscripción de dominio (...)</p> <p>6.2 Anotación preventiva de inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio (...)</p> <p>6.3 Informe técnico legal que sustenta la primera inscripción de dominio (...)</p> <p>6.4 Resolución que dispone la primera inscripción de dominio (...)</p> <p>6.5 Publicación de la resolución (...)</p> <p>6.6 Inscripción registral de la resolución que dispone la primera inscripción de dominio (...)</p> <p>6.7 Registro en el SINABIP del predio materia de la primera inscripción de dominio</p>