



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

“SANEAMIENTO CONTABLE APLICADO A ENTIDADES GUBERNAMENTALES”

SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

*Abog. Raquel Antuanet Huapaya Porras
Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal
Dirección de Gestión del Patrimonial Estatal*



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

ADMINISTRACION DE LOS BIENES ESTATALES

- Administración transparente, ordenada y simplificada.**
- Promover el saneamiento de la propiedad estatal.
- Cumplir con el **mantenimiento y actualización** de la información del Registro de Bienes Estatales
- Impulsar mecanismos para el **mejor aprovechamiento de los bienes del Estado.**
- Optimizar el **uso y maximizar el valor** de los bienes del Estado.





PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

CLASIFICACION DE LOS BIENES ESTATALES



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

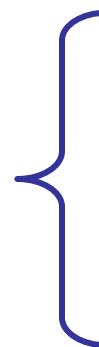
Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

POR SU SITUACION REGISTRAL

No inscrito



Inscrito
a favor



- Título suficiente

- Título insuficiente

- Sin título



- De terceros o cc.cc.

- De una Entidad Pública.

- Del Estado.





PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

CLASIFICACION DE LOS PREDIOS POR SU NATURALEZA / HABILITACION

PREDIO URBANO:

En que se encuentra en la zona
urbana y de expansión urbana.

PREDIO RUSTICO:

Aquel que no ha sido clasificado y/o
habilitado para vida urbana.

PREDIO ERIAZO:

No apto para actividad
agrícola por falta o exceso
de agua.

PREDIO RURAL:

Tierra ubicada en el área rural o en área
de expansión urbana declarada zona
intangible, dedicada al uso agrícola,
pecuario o forestal, así como el terreno
eriazoso calificado para fines agrícolas.

BIENES ESTATALES



Dominio Público

1 285 215.6 Km²



Reservas Naturales



Predios de entidades públicas



Predios urbanos



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

BIENES ESTATALES

Naturaleza de titularidad

Dominio Público

Dominio Privativo

- Usar
- Disfrutar
- Disponer

Envergadura

Alcance nacional

Alcance regional

Alcance local

Art. 73º de la Const. Política, Ley N° 29151 y su Reglamento, Art. 923º C.C.,
D.S. N° 023-2004-PCM y Art. 56º de la L.O.M. N° 27972



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Elementos

- **Objetivo:** que exista un bien.
- **Finalista:** destinado al uso o servicio público.
- **Normativo:** marco legal + acto administrativo.
- **Titularidad pública:** el Estado o entidad pública.

Art. 73º de la C.P., Arts. 2.2 inciso a), 41º al 47º del Reglamento de la Ley N° 29151 y Sent. T.C. 30/01/1997 en Exp. 006-97-TC-Lima.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

CARACTERISTICAS DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

- Inalienables e imprescriptibles.
- No pueden ser materia de derechos privativos.
- No necesitan de la protección del Registro Público.
- Tutela permanente del Estado.





PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

ZONA DE PLAYA PROTEGIDA

DOMINIO RESTRINGIDO

Hasta los 200 ml

PLAYA

Hasta 50 ml



Desafectación: Art. 18º del D.S. Nº 050-2006-EF



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

SANEAMIENTO INMOBILIARIO

- Es el proceso de orden público por medio del cual se determina e individualiza un predio, se depuran los derechos que recaen sobre él y éstos quedan registrados.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

SANEAMIENTO TECNICO - LEGAL

- Comprende todas las acciones destinadas a lograr que se inscriba en los Registros Públicos la situación real de los bienes muebles e inmuebles en relación a los derechos reales que sobre éstos ejerza el Estado y las entidades.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

SANEAMIENTO CONTABLE EN EL SECTOR PÚBLICO

- Se rige por las normas pertinentes de la Ley N° 28708, Ley General del Sistema Nacional de Contabilidad y demás normas sobre la materia.
- La Directiva “Lineamientos Básicos para el Proceso de Saneamiento Contable en el Sector Público”

NO USAR NIC 17



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

ALTA Y BAJA CONTABLE

Alta: Es el procedimiento que consiste en la incorporación física y contable de bienes al patrimonio del Estado o de una entidad.

Baja: Es el procedimiento que consiste en la extracción contable de bienes del patrimonio del Estado o de una entidad.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

EL SANEAMIENTO TECNICO LEGAL

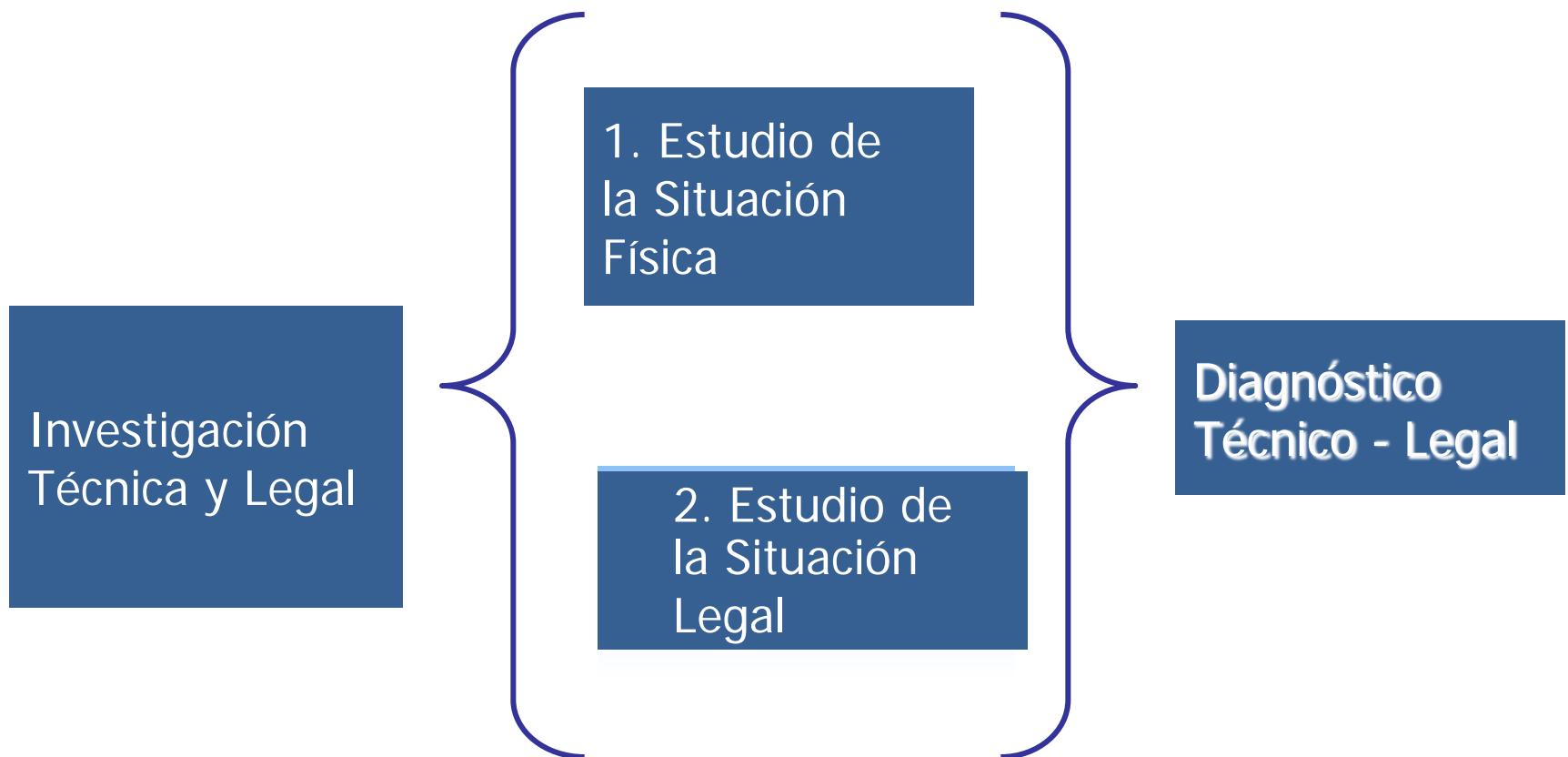
METODOLOGIA DE TRABAJO

METODOLOGIA DE TRABAJO



- ✓ Investigación Técnica y Legal (Registral)
- ✓ Elaboración del Diagnóstico Técnico Legal
- ✓ Elaboración de la Documentación Técnica
- ✓ Informe Técnico Legal
- ✓ Elaboración del Proyecto de Resolución
- ✓ Inscripción de la Resolución en los RRPP
- ✓ Registro o Actualización en el SINABIP

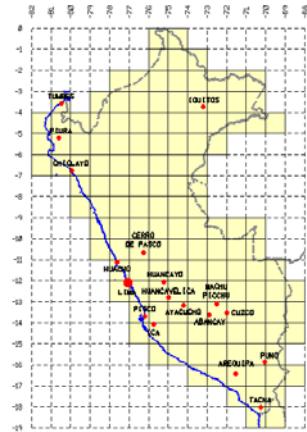
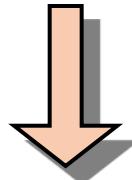
METODOLOGIA DE TRABAJO



METODOLOGIA DE TRABAJO



1. Estudio de Situación Física



Conocer la ubicación, medidas exactas y el uso actual del predio

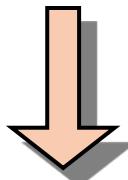
1. Inspección
Técnica -
Fotos

2. Estudio de
Base
Gráfica

3. Elaboración de
Documentos
Técnicos

METODOLOGIA DE TRABAJO

Estudio de Situación Legal
(Administrativo, Registral y otros)



Conocer la titularidad del inmueble
y derechos que existieran sobre el mismo

1. [Estudio de los antecedentes administrativos](#)

2. [Estudio de títulos archivados de RRPP](#)

3. [Proceso judiciales](#)

METODOLOGIA DE TRABAJO

Estudio de Situación Física



Estudio de
Situación Legal



Informe Técnico Legal



Resolución Administrativa



Inscripción en RR.PP.



Registro en SINABIP



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

SANEAMIENTO TECNICO LEGAL CON NORMAS ESPECIALES

Requisitos básicos

- Inmueble libre de inscripción registral.
- No sea propiedad de particulares, ni de cc.cc o nativa.
- Se cuente con documentos que sustenten la posesión o derecho de propiedad.
- No haya proceso judicial **en el que se cuestione la titularidad del bien.**

- Plano y memoria descriptiva.
- Declaración jurada del verificador.
- Publicación en diarios y reporte de web institucional.

**Ley Nros 26512 y 27493, D.S. N° 06-98-ED, D.U. N° 071-2001,
D.S. N° 130-2001-EF, modificado con D.S. 007-2008-VIVIENDA.**



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCION DE ACCIONES DE SANEAMIENTO

Trámite Registral

Solicitud pidiendo la anotación preventiva del acto objeto de saneamiento adjutando los requisitos legales.



RR.PP. anota el acto administrativo. La inscripción se realiza a favor del Estado representado por la entidad pública o a favor del Estado. En este último caso se anota las cargas y gravámenes, de haberlos.



30 días después de la anotación preventiva puede ...



Arts. 8° y 11° del D.S. N° 130-2001-EF, Numeral 2.2.2 de la Directiva N° 001-2002/SBN



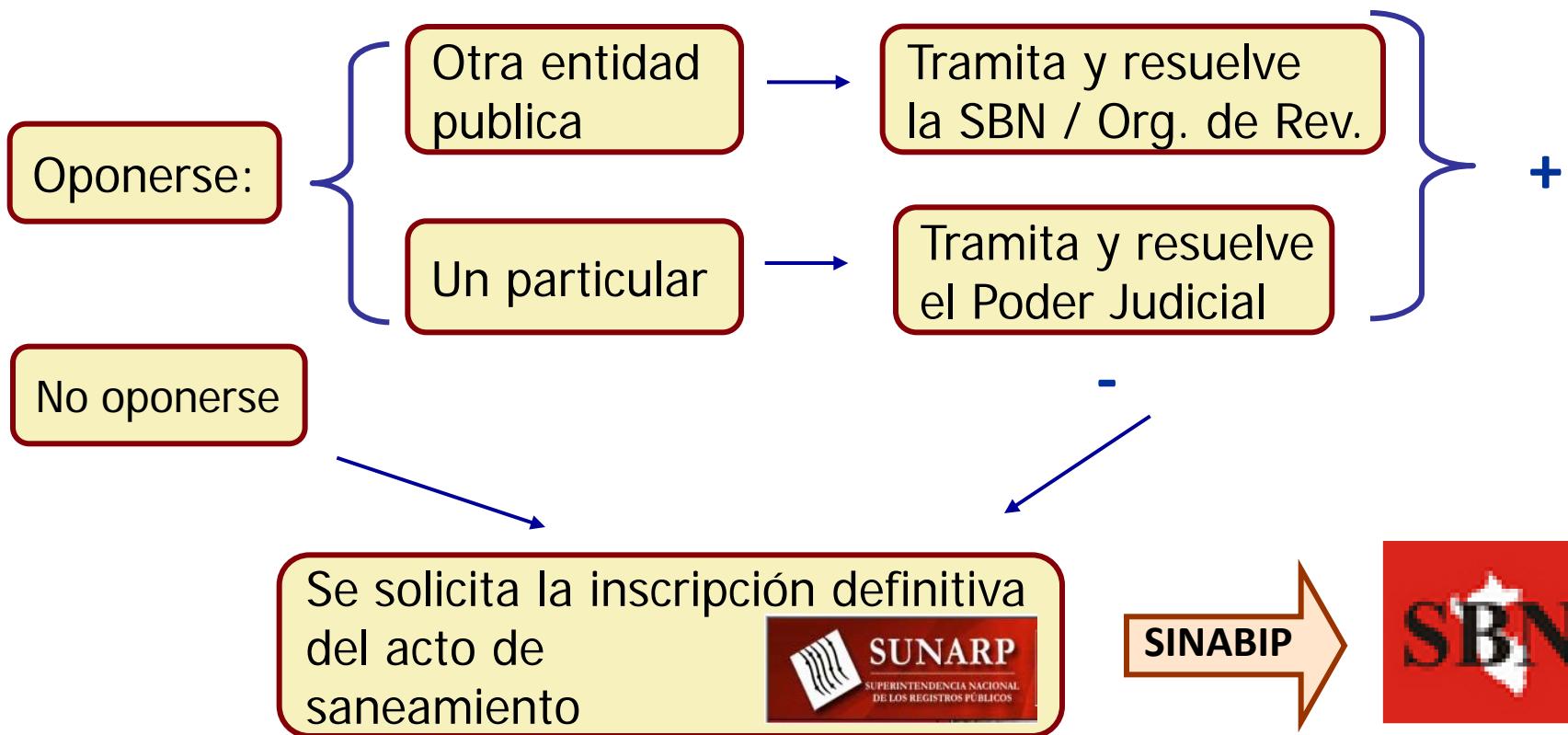
PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCION DE ACCIONES DE SANEAMIENTO

Trámite Registral



Arts. 8° y 11° del D.S. N° 130-2001-EF, Numeral 2.2.2 de la
Directiva N° 001-2002/SBN



PERÚ

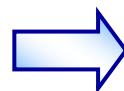
Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

RECTIFICACION DE AREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

Inexactitud registral

Discordancia de los datos físicos del predio (situación de hecho) con lo indicado en el título y la partida registral (situación formal).



Finalidad

Adecuar las verdaderas dimensiones físicas del predio con referencia a las dimensiones que aparecen inscritas en el Registro.

No tiene por finalidad aumentar o disminuir la extensión del predio

Octava Disposición Complementaria y Final del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, Leyes N° 26512 y 27493, D.S. N° 130-2001-EF, Art. 13° de la Ley N° 27333 y Art. 504 inc. 3) del C.P.C.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

RECTIFICACION DE AREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

Competencia

El titular registral
o la entidad
Pública que usa
o administra

La SBN

Entidad
Pública

Procedimientos

- Con Res. (D.S. 007-08-VIVIENDA)
- Con normas especiales de saneamiento (D.S. 130-2001-EF)
- Supuestos Art. 13º Ley 27333
- Plano catastral expedido por entidad pública competente

- Con normas especiales de saneamiento (D.S. 130-2001-EF)
- Supuestos Art. 13º Ley 27333
- Plano catastral expedido por entidad pública competente

- Procedimiento de saneamiento catastral y registral (Ley N°28294, D.S.N° 005-2006-JUS y Dir. N° 001-2007-SUNARP/SN)



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

DECLARATORIA DE FABRICA

DEFINICION

Reconocimiento legal
de la existencia
de una edificación.

CONSISTE

Inscripción de obra nueva o
remodelación, ampliación,
puesta en valor, modificación,
reparación y demolición
de edificación existente
sobre un terreno.

IMPORTANCIA

Acredita la propiedad del predio en su conjunto y asegura la inversión estatal.

Permite incluir en el inventario.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

DECLARATORIA DE FABRICA

Competencia

Predio estatal

**Titular registral,
afectatario o
entidad ocupante.**

Procedimientos

- Procedimientos de Ley N° 27157 y Ley N° 29090.
- Con normas especiales de saneamiento (D.S. 130-2001-EF)

La declaratoria de fábrica en favor del Estado puede ser efectuada por el Afectatario.

Leyes Nros 27157, 27333, 29090, 26512, 27493, D.S N° 008-2000-MTC, D.S N 006-98-ED, D.S. N 130-2001-EF y Art. 102° y 114° del Reglamento de la Ley N° 29151 - D.S. N° 007-08-VIVIENDA



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

DECLARATORIA DE FABRICA CON NORMAS ESPECIALES DE SANEAMIENTO

Sustentación

- Plano perimétrico – ubicación y memoria descriptiva.
- Plano de distribución.
- Declaración Jurada del verificador dando fe de los datos técnicos.
- Publicación en diario **El Peruano** y en otro de circulación nacional.
- Declaración Jurada de la entidad indicando: que el predio se encuentra en posesión de la entidad y no es materia de “proceso judicial”.

Leyes Nros 26512 y 27493, D.U. N° 071-2001-EF ,
D.S. N° 006-98-ED y D.S. N° 130-2001-EF



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

EL REGISTRO EN EL SINABIP



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Superintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

EL REGISTRO ÚNICO OBLIGATORIO

- El SINABIP es un registro administrativo de carácter único y obligatorio de los bienes estatales de dominio público y privado en sus diferentes niveles de gobierno, el cual ofrece información sistematizada, completa, oportuna y actualizada al SNBE para una adecuada gestión mobiliaria e inmobiliaria.**
- La SBN organiza y conduce el SINABIP.**



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoSuperintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

CONTENIDO DEL SINABIP

- El SINABIP contiene información catastral, técnica, jurídica y económica de los bienes estatales, en sus dimensiones espacial, temporal y temática; útil para una adecuada gestión de dichos bienes así como para el ordenamiento territorial.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoSuperintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

EL REGISTRO Y ACTUALIZACIÓN DEL SINABIP

- Las entidades que conforman el Sistema tienen la **obligación de registrar y actualizar en el SINABIP**, la información respecto de los bienes de su propiedad y de aquellos que administran.
- La información de **los actos vinculados sobre los bienes estatales**, debe ser registrada en el SINABIP, en el plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la expedición de la Resolución que corresponda o de suscrito el respectivo Contrato. En el caso de bienes inscribibles en los Registros Públicos, el plazo se contará desde la inscripción registral.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoSuperintendencia
Nacional de Bienes
Estatales

EL REGISTRO Y ACTUALIZACIÓN DEL SINABIP

- Tratándose de organismos formalizadores de propiedad y que tengan a su cargo la aprobación de habilitaciones urbanas, deberán registrar en el SINABIP y/o remitir a la SBN, la información referida sólo a las áreas de equipamiento urbano, usos comunales y/o aportes reglamentarios, debiendo proporcionar en todos los casos los planos de Trazado y Lotización de las áreas antes señaladas, los títulos de afectación en uso y partidas registrales correspondientes.