

GUÍA PARA EL **SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL**

DE PREDIOS E INMUEBLES OCUPADOS POR
INSTITUCIONES EDUCATIVAS PÚBLICAS



PERÚ

Ministerio
de Educación



BICENTENARIO
PERÚ
2024

Índice

1	Objetivo	-----	4
2	Ámbito de aplicación	-----	5
3	Base normativa	-----	6
4	Abreviaturas y definiciones	-----	7
5	Roles para el saneamiento físico legal del sector	-----	9
6	Planificación del saneamiento físico legal (SFL)	-----	10
7	Disposiciones generales	-----	11
8	Disposiciones específicas	-----	12



1 Objetivo

Establecer orientaciones básicas para el saneamiento físico legal de los predios e inmuebles ocupados por instituciones educativas a nivel nacional, para el cierre de brecha de la infraestructura educativa



2 Ámbito de aplicación

A Ministerio de Educación

B Direcciones Regionales de Educación.

C Unidades de Gestión Educativa Local.





3 Base normativa

- Constitución Política del Perú.
- Ley N° 27867, Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales.
- Ley N° 28044, Ley General de Educación.
- Ley N° 31318, Ley que regula el saneamiento físico de los bienes inmuebles del Sector Educación destinados a instituciones educativas públicas.
- Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo que crea el Sistema Nacional de Abastecimiento.
- Decreto Supremo N° 011-2012-ED, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 28044, Ley General de Educación.
- Decreto Supremo N° 001-2015-MINEDU, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Educación.
- Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- Decreto Supremo N° 217-2019-EF, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439.
- Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151.
- Decreto Supremo N° 011-2022-MINEDU, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 31318.

Las referidas normas incluyen sus respectivas disposiciones ampliatorias, modificatorias y conexas, de ser el caso.



4 Abreviaturas y definiciones

4.1 Abreviaturas

a) CBC: Certificado de Búsqueda Catastral	e) DISAFIL: Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario del Ministerio de Educación
b) COFOPRI: Organismo de Formalización de la Propiedad Informal	f) DRE/GRE: Dirección Regional de Educación / Gerencia Regional de Educación
c) CUS: Código Único del Sistema Nacional de Bienes Estatales	g) ESCALE: Estadística de la Calidad Educativa
d) DGA: Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas	h) GORE: Gobierno Regional

i) IE: Institución Educativa	o) SINABIP: Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales
j) MINEDU: Ministerio de Educación	p) SNA: Sistema Nacional de Abastecimiento
k) PESFL: Procedimiento especial de saneamiento físico legal	q) SNBE: Sistema Nacional de Bienes Estatales
l) SFL: Saneamiento físico legal	r) SUNARP: Superintendencia Nacional de Registros Públicos
m) SBN: Superintendencia Nacional de Bienes Estatales	s) UGEL: Unidad de Gestión Educativa Local
n) SGBI: Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles del Minedu	t) UTM: Sistema de coordenadas universal transversal de Mercator (en inglés, Universal Transverse Mercator)

4.2 Definiciones

A) Bienes Inmuebles: Edificaciones bajo administración de las entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo¹.

B) Edificación: Obra de carácter permanente destinada al cumplimiento de los fines de las entidades públicas, que incluye las instalaciones fijas y complementarias que forman parte de la edificación, así como las instalaciones realizadas con elementos como drywall, superboard, fibra block, entre otros similares².

C) Instancia de Gestión Educativa Descentralizada: Instancia señalada en el artículo 65 de la Ley N° 28044, Ley General de Educación.

D) Interferencias: Instalaciones de empresas o entidades prestadoras de servicios públicos y otras instalaciones o bienes que se encuentren dentro del predio o inmuebles ocupados. Incluyen de manera no limitativa a líneas de transmisión eléctrica, postes de alumbrado público, buzones de desagüe, antenas, paneles, canales, paraderos, señalización, semáforos y demás bienes que sirven para la prestación directa e indirecta de un servicio público, que se pueda identificar en la inspección.

E) Predio estatal: Superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el SNBE tales como terrenos, áreas de playa, islas y otros de dominio privado y público. Incluye los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA, es decir, que no se encuentran bajo administración de alguna entidad estatal, independientemente del título jurídico en virtud del cual lo ejercen ni tampoco están destinados al cumplimiento de sus fines tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, oficinas, entre otros, independientemente de su uso efectivo³.

F) Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles: Plataforma informática que contiene información técnica, legal y económica de los predios estatales y bienes inmuebles de propiedad o con algún derecho de uso a favor del Minedu en los que se presta un servicio educativo público o coadyuvan al cumplimiento de los fines del sector.

¹Numeral 1 del artículo 4 del Decreto Supremo N° 217-2019-EF, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439.

²Literal h) del artículo 5 de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01, que regula los Actos de Adquisición y Disposición Final de Bienes Inmuebles, aprobada por Resolución Directoral N° 0009-2021-EF/54.01.

³Ítem 8 del numeral 3.3 del artículo 3 del Reglamento de la Ley N° 29151.



5

Roles para el saneamiento físico legal del sector

5.1

La **DISAFIL** es el órgano del Minedu responsable de efectuar el saneamiento físico legal de los predios e inmuebles a favor del Minedu, mediante su inscripción en los Registros Públicos; administra y mantiene actualizado el SGBI del sector.

5.2

La **DRE/GRE** o la que haga sus veces, es el órgano del Gobierno Regional que, en el marco de las funciones establecidas en la Ley General de Educación, es responsable de realizar el SFL de los locales educativos de su jurisdicción en coordinación con las UGEL.

5.3

La **UGEL** es la instancia de ejecución del Gobierno Regional, dependiente de la DRE que, en el marco de las funciones establecidas en la Ley General de Educación, es responsable de proporcionar información a la DRE que contribuya al SFL de los locales escolares de su jurisdicción.

6

Planificación del saneamiento físico legal (SFL)

La planificación requiere determinar la meta de los predios o inmuebles ocupados por la IE que será materia de SFL y contar con el presupuesto para la contratación de los servicios requeridos para ello (levantamiento topográfico, tasas registrales y publicaciones).



7

Disposiciones generales

- 7.1** El SFL comprende las acciones destinadas a lograr que se inscriba en el Registro de Predios la realidad jurídica actual de los predios o inmuebles del Estado y de las entidades, en relación a los derechos reales que ejercen sobre los mismos.
- 7.2** El SFL se realiza de oficio y progresivamente, sobre los predios o inmuebles de propiedad o que se encuentren bajo competencia o administración de las entidades.
- 7.3** El SFL del predio o inmueble que se encuentra inscrito a favor de particulares se realiza siempre que cuente con título comprobatorio de dominio que conste en documento de fecha cierta, caso contrario se efectúa aplicando las normas de derecho común.
- 7.4** De manera supletoria se aplican las normas y principios del derecho administrativo, derecho común y otras normas del ordenamiento legal.
- 7.5** Están exceptuados del SFL los predios o inmuebles regulados por leyes especiales (Cofopri o las municipalidades).
- 7.6** El SFL no procede cuando el predio o inmueble está comprendido en un proceso judicial o arbitral en trámite que cuestione la propiedad o posesión del Estado.



8

Disposiciones específicas

8.1 Procedimiento de SFL en el sector educación

El SFL en el sector educación puede realizarse, según el caso específico, aplicando el TUO de la Ley N° 29151 y la Ley N° 31318 y sus reglamentos.

Este documento desarrolla ambos supuestos.

8.2 Etapas en el procedimiento previsto en el TUO, Ley N° 29151, Ley general del sistema nacional de bienes estatales y su reglamento

El Procedimiento Especial de Saneamiento Físico Legal (PESFL) tiene las siguientes etapas:

- Diagnóstico físico legal
- Elaboración de documentos, notificación
- Anotación preventiva
- Oposición
- Inscripción registral definitiva
- Actualización del SINABIP

A continuación, se describe cada una de las etapas:

8.2.1 Diagnóstico físico legal

El diagnóstico físico legal comprende las siguientes actividades:

a) **Recopilar y analizar la información técnica y legal del predio o inmueble** que poseen otras entidades públicas o privadas. Se consideran las siguientes acciones:

- Revisar el legajo de margesí** o los antecedentes del predio o inmueble para verificar si se encuentra saneado a favor del Minedu y si contiene plano perimétrico o de ubicación. Efectuar la reconstrucción del polígono referencial del predio o inmueble materia de análisis, sobre la base de la ubicación referencial del sistema ESCALE, para solicitar información ante las entidades públicas o privadas. Para el análisis se podrá consultar información de las bases gráficas de acceso libre, contenida en el Anexo 3.
- Solicitar información al Registro de Predios** como la partida registral del predio o inmueble o de la partida matriz, en caso no haya sido independizado, así como los títulos archivados de ser necesarios para el análisis.
- Solicitar información técnica o legal a las entidades privadas o públicas⁴** que correspondan para la elaboración del diagnóstico físico legal. Las entidades públicas deben proporcionar la información en forma gratuita y en el plazo de 7 días hábiles.
- Evaluar si corresponde realizar actos complementarios de saneamiento**, cuando el predio o inmueble se encuentra inscrito o afectado en uso a favor del Minedu. Caso contrario, iniciar las acciones para el PESFL o continuar la etapa en la que se encuentra el PESFL.
- Elaborar el Plano Pre – Diagnóstico** que incluye la información obtenida del estudio de las bases gráficas, que permitirá conocer las condiciones técnicas y legales del predio o inmueble en estudio, previo a la inspección del predio o inmueble.

b) **Efectuar la inspección del predio o inmueble** para identificar su ubicación y realidad física, propietarios o poseedores no identificados registralmente, existencia de edificaciones, limitaciones (zonas de riesgo, zonas arqueológicas, servidumbres, derechos de vías, fajas marginales, áreas naturales protegidas, entre otras) o interferencias, conflictos sociales, así como aspectos legales de la IE y demás características relevantes del área ocupada.

c) **Efectuar el levantamiento topográfico** para el estudio técnico y descriptivo del terreno, teniendo en cuenta sus características físicas (áreas, medidas perimétricas, colindancias), geográficas y geológicas.

⁴Información que se puede solicitar a las entidades públicas:

- SUNARP: partidas registrales, títulos archivados.
- Municipalidades: planes de desarrollo urbano, zonificación, expedientes de habilitaciones urbanas, catastro
- IGN: imágenes satelitales, aerofotografías, valores de coordenadas geodésicas
- COFOPRI: base gráfica de procesos de formalización, estado de titulación de lotes

- GORE: expedientes de SFL de predios rurales y Comunidades Campesinas /Comunidad Nativa (CC/CN)

- MIDAGRI: base gráfica de procesos de SFL de predios rurales y CC y CN

- MINCUL: existencia de pueblos indígenas u originarios

- ANA: faja marginal de fuentes de agua

d) **Solicitar el CBC ante la SUNARP** que permitirá conocer los antecedentes registrales del predio o inmueble materia de estudio y establecer las estrategias de saneamiento. A la solicitud se debe adjuntar el pago de la tasa correspondiente, el plano perimétrico-ubicación y la memoria descriptiva del predio o inmueble. El CBC tiene carácter vinculante y debe ser emitido en el plazo de 15 días hábiles, adjuntando el informe técnico del área de catastro y la información gráfica que lo sustenta en coordenadas UTM.

e) **Elaborar el Informe de Diagnóstico Físico Legal**, se realiza una vez concluida la recopilación, procesamiento y evaluación de la información técnica – legal. Deberá de contener principalmente lo siguiente:

- I. La identificación de la IE, considerando como fuente de información el ESCALE y el SGBI.
- II. La ubicación del predio o inmueble materia de estudio (área, medidas perimétricas, colindancia y ubicación).
- III. El análisis de la información técnica legal:



<ul style="list-style-type: none"> • Evaluación y/o comparación gráfica del polígono topográfico o polígono referencial y/o el polígono inscrito. 	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluación de la existencia de proceso judicial o extrajudicial que cuestione el derecho de propiedad o posesión del Estado del predio o inmueble, de corresponder.
<ul style="list-style-type: none"> • Evaluación de las partidas registrales y/o del CBC que permitan determinar si el predio o inmueble es de propiedad o afectado en uso a favor del Minedu, si es propiedad estatal o de privados (particulares o comunidades campesinas o nativas), o no cuenta con antecedente registral, así como constatar si el predio o inmueble cuenta con cargas, gravámenes o limitaciones administrativas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Resultado de la inspección técnica. De identificarse interferencias, la DRE gestionará las acciones de reubicación, de corresponder. Si se trata de un proyecto de inversión, se indicará que corresponde a la Unidad Formuladora o Unidad Ejecutora la reubicación y/o liberación.
<ul style="list-style-type: none"> • Evaluación de las respuestas de las entidades públicas o privadas. 	

- IV. La estrategia para efectuar el PESFL, que puede realizarse en etapas, según la dificultad de cada caso.
- V. La información del predio o inmueble que ocupa total o parcialmente propiedad privada,
- VI. debiendo comunicar a la Procuraduría Pública del Minedu para que evalúe y ejecute las acciones judiciales pertinentes para su adquisición a favor del Minedu, de corresponder.
- VII. Las conclusiones deben señalar la identificación del predio o inmueble y si el Minedu cuenta o no con algún derecho inscrito, así como la estrategia y el acto de SFL a efectuar.

Las recomendaciones deben precisar las acciones administrativas para iniciar el PESFL

8.2.2 Elaboración de documentos

Efectuado el diagnóstico físico legal corresponde elaborar los documentos necesarios para iniciar el PESFL, siendo los más relevantes los siguientes:

a) **Declaración jurada:** debe estar suscrita por el órgano competente de la entidad para gestionar los bienes estatales, precisando que:

- I. La entidad cuenta con derecho de propiedad o afectación en uso, indicando el título de adquisición o administración, de fecha cierta o norma legal que lo sustente, señalando el asiento de la partida registral donde conste inscrito dicho derecho, de corresponder.
- II. La entidad solo ejerce posesión para el cumplimiento de sus funciones, servicio educativo, precisando el nombre de la IE mediante el cual, el sector educación ejerce dicha posesión.
- III. El predio o inmueble no es materia de proceso judicial que cuestione el derecho de propiedad o posesión del Estado.
- IV. La entidad cumplió con efectuar la notificación personal o publicación a los posibles afectados con el acto de SFL.



b) **Plano perimétrico** – ubicación y memoria descriptiva: se requiere cuando se efectúa la modificación de la situación física del predio o inmueble (independización, subdivisión, acumulación, rectificación de áreas⁶, linderos, medidas perimétricas, coordenadas, entre otros), o para la primera inscripción de dominio. Debe estar suscrito por ingeniero o arquitecto habilitado.



c) **Plano de distribución y memoria descriptiva:** se requiere cuando se efectúa la declaratoria de la edificación. Debe estar suscrito por ingeniero o arquitecto habilitado.

d) **Plano perimétrico del área remanente:** se requiere para las independizaciones, siempre que se pueda determinar el área remanente. Debe estar suscrito por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado.

8.2.3 Notificación

La notificación puede ser:



a) **Personal:** siempre que estén plenamente identificados los posibles afectados con los actos materia del PESFL.

b) **Publicación:** cuando no se encuentre identificado el posible afectado o no se puede obtener su domicilio o el domicilio sea inubicable. Se realizará una publicación por única vez, en el diario oficial El Peruano o en otro de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio o inmueble y en la página web de la entidad.

⁵Resolución de creación de la IE, de asignación de área, constancia de posesión, entre otros

⁶En el supuesto de rectificar áreas, linderos, medidas perimétricas y colindancias que formen parte de una habilitación urbana o de un proceso de formalización, no requiere la modificación del cuadro general de áreas, según las Resoluciones del TR N° 3230-2023-SUNARP, 3751-2023-SUNARP-TR y TR N° 4534-2023-SUNARP-TR.

No requieren notificación los actos de aclaración de dominio, aclaración de destino de aportes reglamentarios, declaratoria de edificación, subdivisión, acumulación e independización, sin cambio de titularidad, así como los actos de SFL que no causan afectación a terceros, como la rectificación de área dentro del polígono inscrito o de coordenadas⁷.

8.2.4 Anotación preventiva



- Se solicita ante la SUNARP dentro del plazo máximo de 30 días hábiles siguientes de efectuada la notificación o publicación, adjuntando la declaración jurada y los documentos indicados en el numeral 8.2.2 de la presente guía, concordante con el artículo 249 del Reglamento de la Ley N° 29151, según el acto de SFL.
- La SUNARP inscribirá preventivamente el acto de SFL en el plazo de 10 días hábiles.
- La vigencia de la anotación preventiva es de 6 meses, pudiendo prorrogarse por única vez y por el mismo plazo. Caduca de pleno derecho, al vencimiento del plazo o su prórroga.
- Las anotaciones preventivas que no se convirtieron en inscripciones definitivas, extendidas en el marco del DS N° 130-2001-EF, la Ley N° 26512 o cualquier otra norma anterior de SFL, caducan de pleno derecho. No obstante, deberá evaluarse los documentos de dicha inscripción para una nueva solicitud, según el acto de SFL.

8.2.5 Oposición

Las entidades o los particulares que se consideren afectados con el acto materia de SFL, pueden oponerse acreditando su derecho, en el plazo de 30 días hábiles computados desde la notificación o publicación. La oposición suspende el PESFL hasta que se resuelva. Tenemos dos clases:

- a) **Oposición de entidades:** se efectúa ante la entidad a cargo de SFL, quién derivará el expediente a la SBN, en el plazo de 5 días hábiles, para que resuelva, adjuntando:



- El informe técnico legal que desvirtúe los argumentos de la oposición y sustente el acto materia de SFL.
- El expediente administrativo del SFL, conteniendo: el Informe de Diagnóstico Técnico Legal, el CBC, las partidas registrales, los títulos archivados, los planos, las memorias descriptivas, notificación o publicaciones, los oficios, información de entidades, la declaración jurada, la anotación preventiva, entre otros documentos relacionados al PESFL.

La SBN, resuelve en el plazo de 30 días hábiles, declarándola fundada con lo que concluye el procedimiento de SFL o infundada o improcedente, disponiendo la inscripción del acto de SFL que fue objeto de oposición.

⁷Resolución N 2194-2023-SUNARP-TR del Tribunal Registral.

- b) **Oposición de particulares:** El opositor presenta a la entidad a cargo del SFL su oposición adjuntando el cargo de la demanda presentada ante el órgano jurisdiccional correspondiente, con lo cual se suspende el PESFL y se otorga un plazo de 3 meses desde la interposición de la demanda para presentar la admisión de la misma y el inicio del proceso judicial, siendo prorrogable por el mismo plazo siempre que se acredite que se encuentra pendiente de pronunciamiento la admisión de la demanda presentada. Con la acreditación de la admisión de la demanda concluye el PESFL.

8.2.6 Inscripción registral definitiva

Se solicita ante la SUNARP:

- a) **Previa anotación preventiva:** para actos de SFL, tales como primera inscripción de dominio, inscripción de dominio, asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso en favor de la entidad que ejerce posesión, entre otros previstos en el artículo 243 del Reglamento de la Ley N° 29151. La solicitud debe indicar que i) no se ha presentado oposición alguna al PESFL y ii) el número del CUS del predio o inmueble; debiendo adjuntarse el cargo de las notificaciones y, de ser el caso, la publicación.
- b) **Directa:** para los actos de SFL que no requieren de anotación preventiva, tales como aclaración de dominio, aclaración de destino de aportes reglamentarios, declaratoria de edificación, subdivisión, acumulación e independización sin cambio de titularidad, adjuntándose los documentos que tengan relación directa con el acto de SFL.

8.2.7 Generación o actualización del CUS

- a) **Previo a la solicitud de inscripción definitiva**, el responsable acreditado para el registro en el SGBI del Minedu deberá:
- Registrar o actualizar en el SGBI la documentación técnico legal que sustentó la anotación preventiva en un plazo de 5 días hábiles de inscrita, a fin de generar el CUS en el SINABIP en el plazo de 5 días hábiles.
 - Los polígonos de los predios o inmuebles deben estar registrados con coordenadas UTM en el SGBI, para su posterior actualización en el SINABIP. De no contar con el plano, deberá ser reconstruido de acuerdo a la información de la partida registral, debiendo ser suscrito por ingeniero civil, geógrafo o arquitecto.
- b) **La inscripción definitiva** deberá registrarse en el SGBI, para su posterior actualización en el SINABIP.



8.3 Procedimiento de saneamiento físico legal previsto en la Ley N° 31318 y su reglamento

El PESL previsto en la Ley N° 31318 y su reglamento es exclusivo para el MINEDU y las DRE o la que haga sus veces en los Gobiernos Regionales. Comprende las siguientes etapas:

- Diagnóstico físico legal
- Publicación y notificación
- Oposición
- Elaboración de documentos
- Inscripción registral.

Para el desarrollo de las etapas de diagnóstico físico legal y elaboración de documentos, corresponde aplicar lo señalado en los numerales 8.2.1 y 8.2.2 de la presente guía.

Las etapas de publicación y notificación, oposición e inscripción registral se desarrollan a continuación:

8.3.1 Publicación y notificación



- a) **La publicación:** es la regla general y es obligatoria para todos los actos de SFL. Se realiza por única vez, en el diario El Peruano y otro de circulación nacional o, a falta de este último, en un diario de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio estatal o bien inmueble y en la página web de la entidad a cargo del SFL.
- b) **La notificación personal:** se efectuará siempre que se identifique a quienes se consideren afectados con el acto de SFL.

Se exceptúa de la publicación y notificación, los actos de aclaración de dominio, declaratoria de fábrica, subdivisión, acumulación e independización de predios e inmuebles con derecho inscrito a favor del Minedu (propiedad o afectación en uso).

- Los actos de aclaración de dominio
- Declaratoria de fábrica
- Subdivisión
- Acumulación e independización de predios e inmuebles con derecho inscrito a favor del Minedu (propiedad o afectación en uso).

8.3.2 Inscripción registral definitiva

Las entidades o particulares que se consideren afectados con el acto materia de SFL, pueden oponerse acreditando su derecho, en el plazo de 30 días calendarios computados desde la fecha de la última publicación y notificación. La oposición suspende el PESFL hasta que se resuelva.

Tenemos dos clases:

- a) **Oposición de entidades:** se efectúa ante El MINEDU o a la DRE, quienes derivarán todo lo actuado a la SBN, en un plazo no mayor de 5 días calendarios de presentada la oposición, o de manera directa ante la SBN quien solicitará el expediente de SFL. La suspensión del PESFL se registra en el SGBI. La SBN resuelve en el plazo de 30 días calendario de recibido el expediente. Transcurrido dicho plazo sin pronunciamiento, el MINEDU o la DRE continúan con el SFL. Declarada fundada la oposición concluye el PESFL⁷.

⁷Procurar evaluar otras estrategias de saneamiento en el marco del SNBE o aplicar otros dispositivos legales del derecho común.

b) Oposición de particulares: se efectúa en la vía judicial o extrajudicial y el opositor debe comunicar al MINEDU o a la DRE a cargo del SFL, la interposición de la demanda, adjuntando el cargo de presentación de la misma o la notificación del inicio de uno de los mecanismos alternativos de solución de conflicto.

La suspensión se registra en el SGBI. Se concluye con el PESFL cuando lo resuelto en sede judicial o extrajudicial es favorable al opositor.

8.3.3 Inscripción Registral

De no presentarse oposición, el MINEDU o la DRE solicitará la inscripción registral de PESFL, adjuntando los documentos señalados en el numeral 8.2.2 de la presente guía, así como la publicación y notificación.

8.3.4 Generación o actualización del CUS

Extendido el asiento de inscripción definitiva deberá ser registrado dicho acto en el SGBI, para su posterior actualización de SINABIP.



Cuadro N°01: Diferencias entre marcos normativos del TUO de la Ley N° 29151 y Ley N° 31318

Rubro		Ley N° 31318	TUO de la LEY N° 29151
		Procedimiento de SFL de instituciones educativas públicas	Procedimiento especial de SFL
1	Marco normativo	<ul style="list-style-type: none"> Ley N° 31318, Ley que regula el saneamiento físico-legal de los bienes inmuebles del Sector Educación destinados a instituciones educativas públicas. Reglamento, aprobado por D. S. N° 011-2022-MINEDU. 	<ul style="list-style-type: none"> TUO de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por D.S. N° 019-2019-VIVIENDA. Reglamento, aprobado por D. S. N° 008-2021-VIVIENDA.
2	Instancias competentes	<ul style="list-style-type: none"> El Minedu, en la jurisdicción de Lima Metropolitana, y a nivel nacional sobre aquellos predios e inmuebles estatales priorizados por el Minedu sobre la base de los requerimientos que realizan de los órganos formuladores y/o ejecutores. Las DRE, en sus respectivas jurisdicciones. 	Entidades públicas que conforman el SNBE.
3	Ente rector	Minedu	SBN
4	Plazo para su aplicación	Régimen temporal: 5 años (hasta el 6 de agosto de 2026).	Régimen ordinario: Indefinido
5	Ámbito de aplicación	<ol style="list-style-type: none"> Predios e inmuebles ESTATALES sobre los cuales el Minedu ostenta la PROPIEDAD U OTROS DERECHOS otorgados por entidades públicas. Inmuebles ESTATALES en posesión del Minedu (sobre los que se presta un SERVICIO EDUCATIVO PÚBLICO), sin contar con título de propiedad u otro derecho a su favor. Predios e inmuebles de PRIVADOS sobre los cuales el Minedu cuenta con documento comprobatorio de dominio. 	<ol style="list-style-type: none"> Predios e inmuebles de PROPIEDAD de las ENTIDADES PÚBLICAS, adquiridos bajo cualquier título. Predios e inmuebles ESTATALES en POSESIÓN de las ENTIDADES PÚBLICAS, que se encuentren construidos, ampliados y/o rehabilitados para sus fines públicos.
6	Supuestos excluidos	<ul style="list-style-type: none"> Inmuebles estatales en los que se presta un servicio educativo público sobre los cuales los Gobiernos Regionales cuenten con un título de propiedad u otros derechos a su favor. Predios e inmuebles estatales sobre los cuales exista algún proceso judicial o extrajudicial que cuestione el derecho de propiedad o la posesión. Predios e inmuebles de propiedad privada sobre los que el Minedu ejerce posesión (*). 	Predios e inmuebles estatales sobre los cuales exista algún proceso judicial que cuestione el derecho de propiedad del Estado.

Rubro		Ley N° 31318	TUO de la LEY N° 29151
		Procedimiento de SFL de instituciones educativas públicas	Procedimiento especial de SFL
7	Actos de SFL	Numerus apertus: se indican los principales actos de SFL, pero se prevé la posibilidad de ejecutar otros actos no previstos, cuya inscripción es necesaria para el SFL.	Numerus apertus: en el Reglamento se indican los principales actos de SFL y en Ley se incluye la posibilidad de ejecutar otros actos no previstos, cuya inscripción es necesaria para el SFL.
8	Primera inscripción de dominio	<ul style="list-style-type: none"> Si se cuenta con TÍTULO DE PROPIEDAD DE FECHA CIERTA a favor del Minedu u otros órganos, unidades orgánicas o IGED que formaron parte del Minedu, corresponde la primera inscripción de dominio a favor del Minedu. Si se presta un servicio educativo público, SIN TÍTULO DE PROPIEDAD A FAVOR DEL Minedu, corresponde la primera inscripción de dominio a favor del ESTADO y como carga se inscribe automáticamente una afectación en uso a favor del Minedu. 	<ul style="list-style-type: none"> Si la entidad pública cuenta con TÍTULO DE PROPIEDAD DE FECHA CIERTA, corresponde la primera inscripción de dominio a favor de la ENTIDAD. Si la entidad pública cuenta con POSESIÓN Y SIN TÍTULO DE PROPIEDAD DE FECHA CIERTA, corresponde la primera inscripción de dominio a favor del ESTADO, y como carga se inscribe automáticamente una afectación en uso a favor de la ENTIDAD.
9	Asunción de titularidad a favor del estado y constitución automática de afectación en uso	Si se presta un servicio educativo público, SIN TÍTULO DE PROPIEDAD A FAVOR DEL Minedu, respecto de un inmueble INSCRITO A FAVOR DE OTRA ENTIDAD PÚBLICA (O DEL ESTADO), corresponde la asunción de titularidad a favor del ESTADO y una constitución automática de AFECTACIÓN EN USO a favor del Minedu. En caso de posesión parcial, corresponde una independización en los mismos términos.	Si la entidad pública cuenta con POSESIÓN, SIN TÍTULO DE PROPIEDAD DE FECHA CIERTA, respecto de un predio o inmueble INSCRITO A FAVOR DE OTRA ENTIDAD PÚBLICA (O DEL ESTADO), corresponde la asunción de titularidad a favor del ESTADO y una constitución automática de AFECTACIÓN EN USO a favor de la ENTIDAD POSEEDORA. En caso de posesión parcial, corresponde una independización en los mismos términos.
10	Etapas	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diagnóstico físico-legal. 2. Publicaciones y notificación. 3. Oposición. 4. Elaboración de documentos. 5. Inscripción registral. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diagnóstico físico-legal. 2. Elaboración de documentos. 3. Notificación. 4. Anotación preventiva. 5. Oposición. 6. Inscripción registral definitiva. 7. Actualización del SINABIP.
11	Etapas de publicación	Publicación obligatoria: se debe publicar en todos los actos de SFL, excepto aclaración de dominio, declaratoria de fábrica, subdivisión, independización o acumulación sin cambio de titularidad, por una sola vez, en el diario oficial El Peruano y en otro de circulación nacional, así como en la página web del Minedu o DRE según corresponda.	Publicación subsidiaria: se debe publicar, por una sola vez, en el diario oficial El Peruano o en otro de circulación nacional y en la página web solo en caso que el posible afectado con el acto de SFL, no se encuentre identificado o no se conoce su domicilio o este resulta inubicable.

Rubro		Ley N° 31318	TUO de la LEY N° 29151
		Procedimiento de SFL de instituciones educativas públicas	Procedimiento especial de SFL
12	Etapa de anotación preventiva	Etapa no prevista en ningún acto de SFL.	<ul style="list-style-type: none"> Etapa prevista para la mayoría de actos de SFL. En pocos actos (aclaración de dominio, aclaración del destino de aportes reglamentarios, declaratoria de edificación, subdivisión acumulación e independización sin cambio de titularidad), no se requiere anotación preventiva y se inscribe en forma directa. La anotación preventiva tiene vigencia de 6 meses, prorrogables por una sola vez. Caduca de pleno derecho al vencimiento.
13	Etapa de oposición	<ul style="list-style-type: none"> Plazo: Para la formulación de oposiciones por privados o entidades públicas es de 30 días calendario. Presentación: La oposición formulada por una entidad pública puede ser presentada ante: (a) el Minedu o a la DRE a cargo del SFL, el cual remite todo lo actuado a la SBN, o (b) directamente a la SBN. Plazo de resolución: La SBN debe resolver la oposición formulada por una entidad pública, en un plazo de 30 días calendario de recibido el expediente; transcurrido dicho plazo sin pronunciamiento de la SBN, el Minedu o las DRE quedan habilitados para continuar con el SFL. Oposición de particulares: Los particulares pueden formular oposición en la vía judicial o extrajudicial (conciliación, arbitraje entre otros); la oposición genera la suspensión del SFL y seguirá su curso en función a lo que se resuelva en la sede judicial o extrajudicial. 	<ul style="list-style-type: none"> Plazo: Para la formulación de oposiciones por privados o entidades públicas es de 30 días hábiles. Presentación: La oposición formulada por una entidad pública debe ser presentada a la entidad pública a cargo del SFL, la cual remite todo lo actuado a la SBN. Plazo de resolución: Para la resolución de la oposición formulada por una entidad pública, la SBN cuenta con un plazo de 30 días hábiles de recibido el expediente. Oposición de particulares: Los particulares pueden formular oposición únicamente en la vía judicial; la oposición ocasiona la conclusión del SFL, quedando en manos del Poder Judicial la resolución del conflicto suscitado.

(*) El saneamiento se efectúa de acuerdo a las normas del derecho común (art. 23.4 del TUO de Ley 29151 y art. 2.2 del Reglamento de Ley N° 31318)

Anexo n.º 1:

Etapas del procedimiento de SFL según el TUO de la Ley N° 29151 y su reglamento



Anexo n.º 2:

Etapas del procedimiento de saneamiento físico legal según la Ley N° 31318 y su reglamento



Anexo n.º 3: Plataformas gratuitas

- **ESCALE**, a cargo del Minedu: <http://escale.minedu.gob.pe/>
- **CONOCE AQUÍ** (Sistema de Publicidad Registral Gratuita), a cargo de la SUNARP. <https://conoce-aqui.sunarp.gob.pe/conoce-aqui/inicio>
- **SINABIP**, a cargo de la SBN. Permite identificar los predios estatales que se ubican sobre el polígono materia de SFL y obtener el CUS. <https://catastro.sbn.gob.pe/scl/>
- **GEOCATMIN** (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero), a cargo del INGEMMET. Permite identificar superposiciones con concesiones mineras. <https://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin/>
- **SIGDA** (Sistema de Información Geográfica de Arqueología), a cargo del Ministerio de Cultura. Permite identificar superposiciones con zonas o monumentos arqueológicos. <https://sigda.cultura.gob.pe/>
- **BDPI** (Base de Datos de Pueblos Indígenas u Originarios), a cargo del Ministerio de Cultura. Permite identificar pueblos indígenas u originarios. <https://bdpi.cultura.gob.pe/> o <https://bdpi.cultura.gob.pe/mapa-interactivo>
- **GEOLLAQTA** (Plataforma Única de Catastro Multipropósito), a cargo de COFOPRI. Permite identificar superposiciones con posesiones informales. <http://catastro.cofopri.gob.pe/geollaqta/>
- **SICAR** (Sistema Catastral para Predios Rurales), a cargo del MIDAGRI. Permite identificar superposiciones con predios rurales o comunidades campesinas o nativas. <http://georural.midagri.gob.pe/sicar/>
- **Geo ANP** (Sistema Geo espacial), a cargo de SERNANP. Permite identificar áreas naturales protegidas, áreas de conservación privadas, zonas de amortiguamiento. <https://geo.sernanp.gob.pe/visorsernanp/>
- **GEOSERFOR** (visor Web del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre) a cargo del SERFOR. Permite identificar áreas y derechos forestales. <https://geo.serfor.gob.pe/visor/>
- **SINAC** (Sistema Nacional de Carreteras), a cargo del Ministerio de Transportes y Comunicaciones. Permite identificar las vías de carácter nacional, departamental y/o vecinal. <https://visor.geoperu.gob.pe/> o https://portal.mtc.gob.pe/transportes/caminos/normas_carreteras/informacion_espacial.html
- **SUNARP**⁸ (para detectar predios inscritos). <https://www.gob.pe/709-acceder-a-la-plataforma-de-servicio-de-publicidad-registral-en-linea-sprl>
- **SUNARP** visor gratuito de la base gráfica registral. <https://visor-bgr.sunarp.gob.pe/visor-bgr/servicio/mapas>

⁸Uso previo convenio suscrito con la SUNARP.