

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0045-2021/SBN**

San Isidro, 2 de junio de 2021

**VISTOS:**

Los Informes N°s. 00076 y 00088-2021/SBN-DNR-SDNC de fechas 29 de abril y 19 de mayo de 2021, respectivamente, de la Subdirección de Normas y Capacitación, los Memorándums N°s. 00281 y 00325-2021/SBN-DNR de fechas 30 de abril y 20 de mayo 2021, respectivamente, de la Dirección de Normas y Registro, el Informe N° 00461-2021/SBN-OPP de fecha 26 de mayo de 2021, de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, y el Informe N° 00139 -2021/SBN-OAJ de fecha 1 de junio de 2021 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, se crea el Sistema Nacional de Bienes Estatales 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, 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, el artículo 41 del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprobó la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, atribuyó competencias especiales a la SBN para intervenir, en representación del Estado, para efectuar la transferencia de propiedad en forma directa y célere de los predios e inmuebles estatales a favor de las entidades

públicas del sector, gobierno regional, gobierno local o titular de los proyectos de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, previstas en la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, y en otras normas; regulación complementada por el Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA, que reglamenta los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal y reglas para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios sujetos a trato directo o expropiación y aprueba otras disposiciones;

Que, el citado Decreto Legislativo ha sido objeto de diversas modificaciones normativas, en atención a lo cual se emitió el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, en el cual se consolidan todas las modificaciones efectuadas al citado dispositivo;

Que, con la finalidad de regular los aspectos operativos del procedimiento especial previsto en el precitado marco normativo, mediante la Resolución N° 079-2015/SBN de fecha 14 de diciembre de 2015 se aprobó la Directiva N° 004-2015/SBN, denominada “Directiva para la inscripción y transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, la cual fue luego modificada por la Resolución N° 032-2016/SBN de fecha 31 de marzo de 2016;

Que, en este contexto, resulta necesaria la emisión de una nueva Directiva que sustituya a la Directiva N° 004-2015/SBN, denominada “*Directiva para la inscripción y transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo N° 1192*”, con el objeto de incorporar las reglas vigentes producto de las modificaciones normativas descritas, a través de un nuevo cuerpo normativo que las integre de forma sistemática, asegurando la celeridad y predictibilidad del procedimiento;

Que, de conformidad con lo establecido en el inciso 1 del artículo 14 del Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de Proyectos Normativos y difusión de Normas Legales de Carácter General, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2009-JUS, 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 del 28 de junio de 2017, las entidades públicas disponen la publicación de los proyectos de normas de carácter general que sean de su competencia en el Diario Oficial El Peruano, en sus Portales Electrónicos o mediante cualquier otro medio, en un plazo no menor de treinta (30) días antes de la fecha prevista para su entrada en vigencia, permitiendo que las personas interesadas formulen comentarios sobre las medidas propuestas;

Que, mediante los Informes N°s. 00076 y 00088-2021/SBN-DNR-SDNC de la Subdirección de Normas y Capacitación, con la conformidad de la Dirección de Normas y Registro otorgada mediante los Memorándums N°s. 00281 y 00325-2021/SBN-DNR, se sustenta la necesidad de emitir una nueva Directiva en el marco del Decreto

Legislativo N° 1192, para lo cual resalta la pertinencia de publicar el proyecto de la Directiva denominada *“Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”*; de sus Anexos y del proyecto de la Resolución que la aprueba, así como de su Exposición de Motivos, en el Portal Institucional de la SBN ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)), a efectos de recibir las sugerencias, comentarios y/o aportes de las entidades públicas y privadas, y de las personas interesadas, a través del citado Portal Institucional;

Que, asimismo, precisa que el citado proyecto normativo contiene disposiciones referidas a las atribuciones y procedimientos de gestión operativa de la propiedad estatal para los proyectos de inversión, a los que se refiere el Decreto Legislativo N° 1192, por lo que propone el plazo de siete (07) días hábiles para que las entidades públicas y privadas, así como las personas interesadas, remitan sus sugerencias, comentarios y/o aportes;

Que, en virtud de lo expuesto, corresponde disponer la publicación del proyecto de Resolución que aprueba la Directiva denominada *“Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”*, de la citada Directiva, sus Anexos y de su Exposición de Motivos en el Portal Institucional de la SBN, a efectos de recibir las sugerencias, comentarios y/o aportes de las entidades públicas y privadas, así como de las personas interesadas, a través del citado Portal Institucional, dentro del plazo de siete (07) días hábiles, contados desde la publicación de la presente resolución;

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

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA; el Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA, que reglamenta los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal y reglas para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios sujetos a trato directo o expropiación y aprueba otras disposiciones; el Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de Proyectos Normativos y difusión de Normas Legales de Carácter General, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2009-JUS; y, en uso de las funciones previstas en el literal r) del artículo 11 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

## **SE RESUELVE:**

### **Artículo 1.- Publicación del Proyecto**

Disponer la publicación del proyecto de Resolución que aprueba la Directiva denominada *“Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”*, de la citada

Directiva, de sus Anexos y de su Exposición de Motivos, en el Portal Institucional de la SBN ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)), el mismo día de la publicación de la presente Resolución en el diario oficial El Peruano, a efectos de recibir las sugerencias, comentarios y/o aportes de las entidades públicas y privadas, así como de las personas interesadas, a través del citado Portal Institucional, dentro del plazo de siete (07) días hábiles, contados desde la publicación de la presente resolución.

**Artículo 2.- Consolidación de información**

Encargar a la Subdirección de Normas y Capacitación la consolidación de las sugerencias, comentarios y/o aportes que se presenten respecto al proyecto señalado en el artículo precedente.

**Artículo 3.- Difusión y publicación**

Dispóngase la publicación de la presente Resolución en el Portal Institucional de la SBN ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)), en la misma fecha de su publicación en el diario oficial El Peruano.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**Visado por:**

**OAJ**

**DNR**

**SDNC**

**Firmado por:**

**Superintendente Nacional de Bienes Estatales**

San Isidro,

**VISTO:**

Los Informes N°s. 00076 y 00088-2021/SBN-DNR-SDNC de fechas 29 de abril y 19 de mayo de 2021, respectivamente, de la Subdirección de Normas y Capacitación, los Memorándums N°s. 00281 y 00325-2021/SBN-DNR de fechas 30 de abril y 20 de mayo de 2021, respectivamente, de la Dirección de Normas y Registro, el Informe N° 00461-2021/SBN-OPP de fecha 26 de mayo de 2021, de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, y el Informe N° 00139-2021/ SBN-OAJ de fecha 1 de junio de 2021 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, se crea el Sistema Nacional de Bienes Estatales 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, 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, es función y atribución de la SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, formular políticas y expedir directivas sobre los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de bienes estatales;

Que, de conformidad con el artículo 2 del TUO de la Ley N° 29151, las normas que emita la SBN son de estricto cumplimiento para las entidades que conforman el SNBE, en concordancia con las competencias y autonomías atribuidas por la Constitución Política del Perú y las leyes correspondientes;

Que, el Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprobó la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, reguló en su artículo 41 el procedimiento para la transferencia de predios e inmuebles estatales a favor de la entidad pública del sector, gobierno regional, gobierno local o titular de los proyectos de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, previstas en la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, y otras normas; regulación que se encuentra complementada por el Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA, que reglamenta los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal y reglas para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios sujetos a trato directo o expropiación y aprueba otras disposiciones;

Que, con la finalidad de regular los aspectos operativos del procedimiento previsto en el precitado marco normativo, mediante la Resolución N° 079-2015/SBN de fecha 14 de diciembre de 2015 se aprobó la Directiva N° 004-2015/SBN, denominada “Directiva para la inscripción y transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, modificada por la Resolución N° 032-2016/SBN de fecha 31 de marzo de 2016;

Que, el Decreto Legislativo N° 1192 ha sido objeto de diversas normas modificatorias, dentro de las cuales el Decreto Legislativo N° 1366 modificó el artículo 41, estableciendo los siguientes cambios normativos: a) precisa el ámbito objetivo del procedimiento, el cual comprende a los predios e inmuebles estatales, de dominio público y de dominio privado, que tienen como propietario al Estado o alguna de las entidades que lo conforman, incluyendo a sus empresas de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura; b) habilita el otorgamiento de derechos reales distintos a la propiedad; c) establece que la SBN puede transferir a la entidad solicitante las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, para cuyo efecto dispone su independización en la misma resolución de transferencia; d) dispone que la transferencia de predios del Estado, bajo la administración de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas, y de las entidades del Gobierno Nacional, puede realizarse en forma previa a la declaratoria de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, siendo suficiente el pedido efectuado por la entidad beneficiaria; y e) prescribe que en los casos que uno o más proyectos requieran un mismo predio, el Sector correspondiente evalúa la prioridad de los proyectos y la posibilidad de su coexistencia, y tratándose de proyectos de diferentes sectores, la PCM determina la prioridad;

Que, mediante el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, se aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, en el cual se consolidan todas las modificaciones efectuadas al citado dispositivo;

Que, por otro lado, con el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA se aprobó el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el cual establece normas aplicables a los actos de disposición y administración sobre los predios estatales;

Que, las disposiciones contenidas en el artículo 41 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192 constituyen normas legales especiales que atribuyen competencias extraordinarias a la SBN para intervenir, en representación del Estado, en la transferencia de propiedad u otorgamiento de otros derechos reales sobre predios e inmuebles estatales que pertenezcan a cualquier nivel de gobierno, en forma directa y célere a favor de las entidades públicas titulares de proyectos de inversión, lo cual constituye una medida para brindar eficiencia a dichos procedimientos y facilitar así la ejecución de obras de infraestructura; por lo cual corresponde a esta Superintendencia dictar las medidas necesarias alineadas a la citada norma especial, conexas al Sistema Nacional de Bienes Estatales;

Que, en este contexto, resulta necesaria la emisión de una nueva Directiva que sustituya a la Directiva N° 004-2015/SBN, denominada “Directiva para la inscripción y transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, con el objeto de incorporar

las reglas vigentes producto de las modificaciones normativas descritas, a través de un nuevo cuerpo normativo que las integre de forma sistemática, asegurando la celeridad y predictibilidad del procedimiento;

Que, mediante los Informes N°s 00076 y 00088-2021/SBN-DNR-SDNC de la Subdirección de Normas y Capacitación, que cuenta con la conformidad de la Dirección de Normas y Registro otorgada mediante el Memorándums N°s. 00281 y 00325-2021/SBN-DNR, se propone y sustenta la Directiva denominada "*Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192*";

Que, asimismo, señala que el proyecto de la citada Directiva recoge las sugerencias y aportes de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, formuladas mediante el Informe Conjunto N° 011-2020/SBN- DGPE/SDAPE-SDDI y recomienda aprobar la nueva Directiva que regule el procedimiento para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura, en el marco del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192, y derogar la Directiva N° 004- 2015/SBN, denominada "Directiva para la inscripción y transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo N° 1192", aprobada por la Resolución N° 079-2015/SBN de fecha 14 de diciembre de 2015, y modificada por la Resolución N° 032-2016/SBN de fecha 31 de marzo de 2016;

Que, por las razones expuestas corresponde aprobar una nueva Directiva que regule el procedimiento para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura y derogar la Directiva N° 004- 2015/SBN, denominada "Directiva para la inscripción y transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo N° 1192";

Con los visados de la Oficina de Asesoría Jurídica, la Gerencia General, la Dirección de Normas y Registro, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, 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; el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA; el Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA, que reglamenta los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal y reglas para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios sujetos a trato directo o expropiación y aprueba otras disposiciones; y, en uso de las funciones previstas en los literales b) y r) del artículo 11 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

## **SE RESUELVE:**

### **Artículo 1.- Aprobación de la Directiva N° DIR-XXX-2021/SBN-DNR-SDNC**

Aprobar la Directiva N° DIR-XXX-2021/SBN-DNR-SDNC, denominada “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, y los Anexos N°s 1, 2 y 3, que forman parte integrante de la presente Resolución.

### **Artículo 2.- Derogación de la Directiva N° 004-2015/SBN**

Derogar la Directiva N° 004-2015/SBN, denominada “Directiva para la inscripción y transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, aprobada por la Resolución N° 079-2015/SBN de fecha 14 de diciembre de 2015, y modificada por la Resolución N° 032-2016/SBN de fecha 31 de marzo de 2016.

### **Artículo 3.- Entrada en vigencia**

La Directiva aprobada por el artículo primero de la presente Resolución entrará en vigencia a partir del día siguiente de la publicación de la presente Resolución en el Diario Oficial “El Peruano”.

### **Artículo 4.- Difusión y publicación**

Dispóngase la publicación de la presente Resolución en el Portal Institucional de la SBN ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)), en la misma fecha de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

## **Regístrese, comuníquese y publíquese**

### **Visado por:**

OAJ	GG	DNR	DGPE
OPP	SDDI	SDAPE	SDNC

### **Firmado por:**

Superintendente Nacional de Bienes Estatales





**PERÚ**

Ministerio  
de Vivienda, Construcción y  
Saneamiento



**SBN**

*Bienes del Estado para el desarrollo del país*

TIPO DE DOCUMENTO: **DIRECTIVA**

NOMBRE DEL DOCUMENTO:

**DISPOSICIONES PARA LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD ESTATAL Y OTORGAMIENTO DE OTROS DERECHOS REALES EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**

NÚMERO DE DOCUMENTO:

**DIR-XXX-2021/SBN-DNR-SDNC**

NOMBRE DE LA UNIDAD DE ORGANIZACIÓN:

**SUBDIRECCIÓN DE NORMAS Y CAPACITACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE NORMAS Y REGISTRO**

San Isidro, mayo de 2021.

Versión N° 01

## PROYECTO DE DIRECTIVA

### DISPOSICIONES PARA LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD ESTATAL Y OTORGAMIENTO DE OTROS DERECHOS REALES EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192

**Formulado por:** Subdirección de Normas y Capacitación de la Dirección de Normas y Registro

#### 1. OBJETIVO

Regular el procedimiento para la transferencia de propiedad y otorgamiento de otros derechos reales sobre predios e inmuebles estatales a favor de la entidad pública del sector, gobierno regional o gobierno local o titular de los proyectos de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, previstas en la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, y en otras normas, en el marco de lo dispuesto por el artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192, que aseguren celeridad y predictibilidad en su desarrollo.

#### 2. FINALIDAD

Optimizar los procesos de transferencia de propiedad y el otorgamiento de otros derechos reales sobre predios e inmuebles estatales para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, previstas en la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, y otras normas, en el marco de lo dispuesto por el artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192, que contribuyan a la reducción de brechas de infraestructura y a la mejora económica de las poblaciones beneficiadas.

#### 3. BASE LEGAL

- 3.1 Ley N° 26856, Declaran que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido, publicada el 08 de septiembre de 1997.
- 3.2 Ley N° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal, publicada el 24 de noviembre de 2010.
- 3.3 Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura, publicada el 22 de mayo de 2013.
- 3.4 Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, publicado el 25 de enero de 2019.
- 3.5 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, publicado el 10 de julio de 2019.
- 3.6 Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de

propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, publicado el 26 de octubre de 2020.

- 3.7 Decreto Supremo N° 050-2006-EF, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 26856, que declara que las playas son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece la zona de dominio restringido, publicado el 25 de abril de 2006.
- 3.8 Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, publicado el 22 de diciembre de 2010.
- 3.9 Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA, que reglamenta los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal y reglas para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios sujetos a trato directo o expropiación y aprueba otras disposiciones, publicado el 23 de septiembre de 2013.
- 3.10 Decreto Supremo N° 004-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento, publicado el 10 de febrero de 2021.
- 3.11 Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

#### **4. ALCANCE**

Los procedimientos regulados por la presente Directiva son ejecutados por la SBN a través de la SDDI y la SDAPE de la DGPE.

Comprende los predios e inmuebles estatales, de dominio público y de dominio privado, que tienen como propietario al Estado o alguna de las entidades que lo conforman, independientemente del nivel de gobierno al que estén adscritas así como de su condición de propietarias, administradoras o titulares registrales, incluyendo a sus empresas de derecho público y de derecho privado, inscritos o no inscritos en el Registro de Predios, requeridos para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, previstas en la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, y otras normas, en el marco de lo dispuesto por el artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

#### **5. DISPOSICIONES GENERALES**

##### **5.1 Naturaleza del procedimiento que se regula**

Se trata del procedimiento especial en el cual se integran competencias y actos, para transferir la propiedad u otorgar otros derechos reales de predios e inmuebles estatales, de manera célere, a favor de las entidades públicas responsables de los proyectos de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, previstas en la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, y otras normas, en el marco de lo dispuesto en el artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

## **5.2 Procedimientos que se ejecutan y unidades de organización de la SBN responsables de su tramitación**

La transferencia de propiedad y el otorgamiento de otros derechos reales sobre predios e inmuebles estatales requeridos en el marco de lo dispuesto en el artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192 y la presente Directiva, se tramitan vía los procedimientos y unidades de organización de la SBN siguientes:

- 5.2.1 Primera inscripción de dominio de predios e inmuebles estatales a favor del Estado o de las entidades solicitantes, según corresponda, a cargo de la SDAPE.
- 5.2.2 Otorgamiento de servidumbre, afectación en uso u otros derechos reales distintos a la propiedad, a cargo de la SDAPE.
- 5.2.3 Transferencia de propiedad, a cargo de la SDDI.
- 5.2.4 Reasignación de bienes de dominio público, a cargo de la SDDI.
- 5.2.5 Desafectación de bienes de dominio público, a cargo de la SDAPE y la SDDI, según corresponda.
- 5.2.6 Extinción de la afectación en uso y otras cargas, a cargo de la SDAPE y la SDDI, según corresponda.

## **5.3 Solicitudes sobre predios o inmuebles estatales no inscritos**

En el caso que el titular del proyecto solicite la transferencia de propiedad de un predio o inmueble estatal no inscrito en el Registro de Predios, la indicada solicitud es tramitada como una primera inscripción de dominio a favor del titular del proyecto.

En el caso que el titular del proyecto solicite el otorgamiento de otro derecho real sobre un predio o inmueble estatal no inscrito en el Registro de Predios, la SBN o el titular del proyecto determinan si se requiere o no la primera inscripción de dominio, en cuyo caso ésta se dispone a favor del Estado y de forma conjunta con el otorgamiento del derecho requerido.

## **5.4 Presentación y requisitos de la solicitud**

El procedimiento se inicia a solicitud del representante legal de la entidad pública del sector, gobierno regional, gobierno local o titular del proyecto de obra de infraestructura, en adelante “el solicitante”.

La indicada solicitud, formulada por escrito, es presentada conforme al modelo del Anexo N° 1 y contiene lo siguiente:

- 5.4.1 La identificación del solicitante, domicilio, los nombres y apellidos completos y el número del Documento Nacional de Identidad (DNI) de su representante legal, y correo electrónico.
- 5.4.2 La expresión concreta de lo solicitado, para lo cual se debe indicar:
  - a) Si pretende la transferencia de propiedad o el otorgamiento de otro derecho real, y en este último caso, se debe precisar el derecho que pretende.

- b) Si el predio o inmueble estatal requerido se encuentra o no inscrito en el Registro de Predios.
- c) El nombre del proyecto de obra de infraestructura para el cual se requiere el predio o inmueble estatal.
- d) La norma que declara el proyecto de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, de acuerdo a los establecido en el artículo 60 del Reglamento de la Ley N° 29151, del cual se desprenden los supuestos siguientes:
  - i. Cuando se trata de predios de propiedad del Estado, bajo administración de la SBN o del gobierno regional, o predios de entidades del gobierno nacional, la declaración debe ser emitida mediante resolución suprema, ley, decreto legislativo o decreto de urgencia.
  - ii. Cuando se trata de predios bajo titularidad del gobierno local, del gobierno regional o de empresas estatales, la declaración debe ser emitida mediante ley, decreto legislativo o decreto de urgencia.

En los casos en que la declaración del proyecto de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, se encuentre en trámite, el solicitante debe precisar dicha situación.

5.4.3 El **Plan de Saneamiento físico y legal** del predio o inmueble estatal materia de solicitud, el cual es presentado preferentemente conforme al modelo del Anexo N° 2.

Dicho Plan debe cumplir los requerimientos siguientes:

- a) Ser visado por los profesionales (abogado e ingeniero, arquitecto o geógrafo) designados por el titular del proyecto.
- b) Identificar el área total solicitada, el área afectada de cada predio o inmueble estatal con el proyecto, y su relación con el área total del proyecto de obra de infraestructura.
- c) Contener el **Informe Técnico Legal** que comprende como mínimo el diagnóstico técnico legal del predio o inmueble estatal solicitado, en el cual se precisa el área, ubicación, linderos, zonificación, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, entre otros.

En dicho Informe Técnico Legal se identifica además las **cargas** que afecten al predio o inmueble, tales como: procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derechos de superficie, gravámenes, actos de administración a favor de particulares, ocupaciones, superposiciones gráficas, duplicidades de partidas, reservas naturales, afectaciones en uso, entre otros.

En el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud se ubique en zona ribereña al mar, el solicitante precisará y sustentará en el citado informe si se ubica o no en zona de dominio restringido, de acuerdo a la LAM aprobada por DICAPI o referencial, conforme al Anexo N° 2.

- d) Contener como sustento, los documentos siguientes:
  - i. Partida registral con una antigüedad no mayor a seis (6) meses, en el caso que el predio o inmueble se encuentre inscrito.

- ii. Títulos archivados con una antigüedad no mayor a seis (6) meses, en el caso que el predio o inmueble se encuentre inscrito.
- iii. **Certificado de Búsqueda Catastral** expedido por la SUNARP, respecto al área solicitada, con una antigüedad no mayor a seis (6) meses, en los casos siguientes:
  - Predios e inmuebles estatales no inscritos en el Registro de Predios.
  - Predios e inmuebles estatales que formen parte de áreas de gran extensión inscritas en el Registro de Predios que involucren más de una partida registral o cuando en la partida registral existan diversas anotaciones de independización y/o anotaciones de cierre parcial por duplicidad registral.

En el caso que el Certificado de Búsqueda Catastral establezca un área mayor a la solicitada, se adjunta la documentación que dio mérito a la emisión del indicado Certificado y un plano diagnóstico que evidencie que el área solicitada se encuentra dentro del área materia del Certificado de Búsqueda Catastral.

- iv. Informe de la inspección técnica realizada, presentado conforme al modelo del Anexo N° 3.

Dicho informe contiene como mínimo la fecha de inspección con una antigüedad no mayor a un (1) año, la descripción de lo observado durante la inspección, incluyendo la naturaleza del predio o inmueble estatal, ocupaciones, posesiones, la verificación de la ruptura o no de la continuidad geográfica en aplicación de la Ley N° 26856, de ser el caso, y otros aspectos verificados que refuercen el diagnóstico técnico legal.

- v. Plano perimétrico y de ubicación del predio o inmueble estatal en coordenadas UTM en sistema WGS 84, a escala apropiada, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, suscrito por verificador catastral.
- vi. Memoria descriptiva del predio o inmueble estatal, con la indicación del área, linderos, medidas perimétricas y zonificación, suscrito por verificador catastral.
- vii. Fotografía del predio o inmueble estatal, con una antigüedad no mayor a un (1) año.

En el caso que la solicitud sea presentada a través de la Mesa de Partes Virtual, el solicitante remite el plano perimétrico y de ubicación y la memoria descriptiva firmados digitalmente; asimismo, adjunta los planos de diagnóstico, cuando formen parte de la documentación sustentatoria.

En el caso que la solicitud sea presentada a través de la Mesa de Partes física, el solicitante remite un CD con el Plano perimétrico y de ubicación y la Memoria descriptiva, firmados digitalmente, y dos (2) juegos físicos de dichos documentos; asimismo, remite en el CD los planos de diagnóstico, cuando formen parte de la documentación sustentatoria.

En ambos casos, el solicitante remite los archivos digitales en formato shapefile de ESRI y la información gráfica digital correspondiente. En el caso

de los planos diagnóstico, no será necesario su suscripción mediante firma digital, pudiendo ser suscritos mediante firma manuscrita.

En el caso que para la elaboración del plan de saneamiento físico y legal se requiera información o documentación que no sea accesible al titular del proyecto, éste puede requerirla a la entidad pública afectada con dicho proyecto, la cual deberá ser entregada bajo responsabilidad, conforme a lo establecido en el artículo 3 del Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA.

## **5.5 Notificaciones**

Las notificaciones en los trámites regulados en la presente Directiva se efectúan mediante casilla electrónica, conforme a lo establecido en el Decreto Supremo N° 004-2021-VIVIENDA y la Resolución N° 0024-2021/SBN.

## **5.6 Derivación de la solicitud**

Recibida la solicitud, es derivada por la UTD de la siguiente forma:

5.6.1 Las solicitudes de transferencia de propiedad sobre predios o inmuebles estatales no inscritos en el Registro de Predios, son derivadas a la SDAPE, para su tramitación conforme al numeral 6.1 de la presente Directiva.

5.6.2 Las solicitudes de transferencia de propiedad sobre predios o inmuebles estatales inscritos en el Registro de Predios, son derivadas a la SDDI, para su tramitación conforme al numeral 6.2 de la presente Directiva.

5.6.3 Las solicitudes de otorgamiento de servidumbre u otros derechos reales sobre predios o inmuebles estatales, inscritos o no en el Registro de Predios, son derivadas a la SDAPE, para su tramitación conforme al numeral 6.1 o el numeral 6.3 de la presente Directiva, según corresponda.

## **5.7 Calidad de la información y documentación presentada por el titular del proyecto**

Las resoluciones que emita la SBN aprobando los diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que este haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada, conforme a lo establecido en el artículo 3 del Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA.

## **5.8 Áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana**

Se puede transferir al solicitante la propiedad u otorgar otro derecho real sobre las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana y/o la recepción de obras que presenta el solicitante. Para dicho efecto, la SDDI o la SDAPE, según corresponda, dispone su independización en la misma resolución de transferencia de propiedad u otorgamiento de otro derecho real, conforme a lo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

## **5.9 Procedimiento en trámite de la declaratoria de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura**

La primera inscripción de dominio, la transferencia de propiedad, o el otorgamiento de otros derechos reales sobre predios o inmuebles del Estado, bajo la administración de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas, y de las entidades del Gobierno Nacional, puede realizarse en forma previa a la declaratoria de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran

envergadura, siendo suficiente el pedido efectuado por el solicitante, conforme a lo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

#### **5.10 Predio o inmueble estatal requerido para más de un proyecto**

El Sector que impulsa el proyecto verifica la posible existencia de otros proyectos de inversión en el mismo espacio, en cuyo caso realiza las coordinaciones con las entidades involucradas a efectos de evaluar la posibilidad de su coexistencia, y de ser el caso, la prioridad de los proyectos, debiéndose comunicar a la SBN el resultado de dicha evaluación en la solicitud de transferencia de propiedad u otorgamiento de otros derechos reales que formule el titular del proyecto.

Si se trata de proyectos de diferentes sectores, la PCM determina la prioridad, conforme a lo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

#### **5.11 Cargas y gravámenes**

En caso existan cargas o gravámenes sobre el predio o inmueble estatal viables de sustitución, la entidad o empresa estatal propietaria o el titular del proyecto precisa su compromiso de sustituirlos, conforme a lo establecido en el numeral 41.4 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

#### **5.12 Cargas, superposiciones o condiciones no identificadas por el titular del proyecto**

En el caso que la SDAPE o la SDDI identifiquen cargas, superposiciones con otros derechos o condiciones existentes a través de consultas de información geoespacial en las plataformas web de diversas entidades públicas, que no fueron detectadas por el solicitante, serán puestas en conocimiento de este último, a fin de que, en el plazo máximo de tres (3) días hábiles, se pronuncie e informe si variará o no su solicitud. De no existir pronunciamiento orientado a la modificación del proyecto o del área solicitada en el plazo indicado, se emite la resolución de primera inscripción de dominio, transferencia de propiedad u otorgamiento de otros derechos reales, según corresponda, a favor del solicitante. La modificación de la solicitud implica un nuevo cómputo del plazo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

#### **5.13 Improcedencia de pretensiones privadas**

De conformidad con lo dispuesto por el numeral 41.8 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192 y la Ley N° 29618, los inmuebles de dominio privado estatal son imprescriptibles, por lo que es improcedente la presentación de cualquier acción privada destinada a evitar la primera inscripción de dominio, la transferencia de propiedad, o el otorgamiento de otros derechos reales, regulados en el TUO del Decreto Legislativo N° 1192 y en la presente Directiva. Sin perjuicio de ello, esta medida no es aplicable a los predios en propiedad, en posesión o en uso tradicional de las comunidades campesinas y nativas, las cuales se rigen por las leyes sobre la materia.

#### **5.14 Zona de dominio restringido**

En el caso que, conforme a lo indicado por el solicitante en el plan de saneamiento físico y legal, el predio o inmueble estatal materia de solicitud se encuentre ubicado dentro de la zona de dominio restringido, la SDAPE o la SDDI declaran



su desafectación, si el proyecto a ejecutar genera exclusividad de uso, procediendo conforme a lo establecido en las normas sobre la materia.

### **5.15 Plazo para la emisión de la resolución y su inscripción registral**

La resolución que dispone la primera inscripción de dominio, la transferencia de propiedad, o el otorgamiento de otros derechos reales, es emitida por la SDAPE o la SDDI, según corresponda, en el plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud, salvo los supuestos de reinicio del cómputo del plazo previstos en la presente Directiva, y para su inscripción registral no se requiere acreditar que haya quedado firme, debido a que es irrecurrible en vía administrativa o judicial, conforme a lo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

En el caso que la SUNARP formule observaciones al título presentado cuya subsanación no implique la asunción de responsabilidad respecto a la situación jurídica o física del predio o inmueble estatal objeto del procedimiento, podrán ser subsanadas directamente por la SDAPE o la SDDI, según corresponda, siempre que les resulte factible.

### **5.16 Solicitud de inscripción registral a través de la plataforma digital**

En los casos en que la solicitud de inscripción registral se realice a través de la plataforma digital, se remite a la SUNARP la Resolución con firma digital y los documentos técnicos presentados por el solicitante, firmados digitalmente por los profesionales de este último.

## **6. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS**

### **6.1 Procedimiento de primera inscripción de dominio**

- 6.1.1 En el caso de predios o inmuebles no inscritos, en el que se solicite la transferencia de propiedad, corresponde el procedimiento de primera inscripción de dominio **a favor del solicitante**.
- 6.1.2 En el caso de predios o inmuebles no inscritos, en el que se solicite el otorgamiento de servidumbre u otros derechos reales, corresponde el procedimiento de primera inscripción de dominio **a favor del Estado**, cuando el solicitante lo haya requerido o la SDAPE así lo haya determinado.

En dicho supuesto, la resolución que dispone la primera inscripción de dominio a favor del Estado, aprueba conjuntamente el otorgamiento de servidumbre u otro derecho real solicitado.

- 6.1.3 La solicitud de anotación preventiva y la emisión de la resolución que dispone la primera inscripción de dominio se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la presente Directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la SBN, tales como la inspección técnica del predio, obtención del certificado de parámetros urbanísticos o de zonificación y vías.
- 6.1.4 En el plazo máximo de dos (2) días hábiles de presentada la solicitud, la SDAPE solicita la anotación preventiva del inicio del procedimiento ante

la SUNARP. De manera paralela, la SDAPE solicita a la SDRC el registro de la anotación preventiva en el SINABIP, adjuntando copia de los planos correspondientes.

- 6.1.5 En caso la solicitud no se adecúe a los requisitos previstos en el numeral 5.4 de la presente Directiva o se advierta otra condición que incida en el procedimiento, la SDAPE otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, en los casos que corresponda. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse el indicado plazo por igual término y por única vez. En el caso que el solicitante cumpla con efectuar la subsanación o aclaración requerida, se inicia un nuevo cómputo del plazo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.
- 6.1.6 Dentro del plazo de cinco (05) días hábiles de expedida la resolución que dispone la primera inscripción de dominio a favor del solicitante, o a favor del Estado, según sea el caso, la UTD efectúa la publicación de un extracto de la indicada resolución por única vez en el diario oficial El Peruano o en un diario de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio, y el texto completo de dicha resolución se publica en la página web de la SBN, y la notifica al solicitante.
- 6.1.7 Una vez publicada la resolución, la SDAPE solicita a la Oficina Registral correspondiente de la SUNARP la inscripción del acto de primera inscripción de dominio a favor del solicitante o del Estado, según corresponda, acompañando la documentación técnica sustentatoria presentada por el solicitante.
- 6.1.8 La resolución que dispone la primera inscripción de dominio constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios, adjuntando el Plano perimétrico y de ubicación y la Memoria descriptiva presentados por el solicitante, no pudiendo el Registrador solicitar otros documentos, bajo responsabilidad, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA.
- 6.1.9 En caso la SUNARP formule observaciones por encontrarse el área materia de solicitud parcialmente en ámbito inscrito u observaciones de otra naturaleza, la SDAPE las hace de conocimiento del solicitante, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación correspondiente, redimensionado el área solicitada en los casos que corresponda. En el caso que el solicitante cumpla con efectuar la subsanación, la SDAPE emite una resolución modificatoria, en los casos que corresponda, y/o reingresa el título a la SUNARP.
- 6.1.10 En el caso que el solicitante no se pronuncie en relación al requerimiento referido en el numeral precedente, y a consecuencia de ello, el título presentado a la SUNARP sea tachado, la SDAPE le comunica dicha situación otorgándole el plazo adicional de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de emitir una resolución que deje sin efecto la resolución que dispuso la primera inscripción de dominio y archivar el expediente. En el caso que el solicitante cumpla con efectuar la subsanación, la SDAPE emite una resolución modificatoria, en los casos que corresponda, o presenta nuevamente el título a la SUNARP. En el caso que el solicitante no cumpla con efectuar la subsanación, la SDAPE, además de dejar sin efecto la resolución que dispuso la primera inscripción de dominio y

archivar el expediente, iniciará un procedimiento regular de primera inscripción de dominio a favor del Estado para que, en su momento, se pueda otorgar el derecho requerido.

- 6.1.11 Emitido el acto de primera inscripción de dominio y, en su caso, el otorgamiento de otros derechos reales, la SDAPE registra el acto en el SINABIP y, de ser el caso, remite la documentación respectiva a la SDRC para los fines de su competencia. Asimismo, la inscripción registral es comunicada a la entidad beneficiaria del acto.

## **6.2 Procedimiento de transferencia de propiedad**

- 6.2.1 Presentada la solicitud de transferencia de propiedad, la SDDI abre un expediente por cada predio o inmueble estatal solicitado.

Cuando el proyecto comprenda varios predios o inmuebles estatales colindantes o no, la SDDI puede organizar en un solo expediente el trámite de la transferencia de propiedad, si así lo considera conveniente, de acuerdo a la información presentada en el plan de saneamiento físico y legal.

- 6.2.2 La solicitud de anotación preventiva y la emisión de la resolución que aprueba la transferencia de propiedad se sustentan en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la presente Directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la SBN, tales como la inspección técnica del predio, obtención del certificado de parámetros urbanísticos o de zonificación y vías.

- 6.2.3 En el plazo máximo de dos (2) días hábiles de presentada la solicitud, la SDDI solicita la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia de propiedad ante la SUNARP, precisando el número de la partida registral del predio o inmueble estatal objeto de la solicitud. De manera paralela, la SDDI solicita a la SDRC el registro de la anotación preventiva en el SINABIP, adjuntando copia de los planos correspondientes.

- 6.2.4 En el caso que la solicitud no se adecúe a los requisitos previstos en el numeral 5.4 de la presente Directiva o se advierta otra condición que incida en el procedimiento, la SDDI otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles sus solicitudes, en los casos que corresponda. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse el indicado plazo por igual término y por única vez. En caso que el solicitante cumpla con efectuar la subsanación o aclaración requerida, se inicia un nuevo cómputo del plazo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

- 6.2.5 La SDDI, cuando lo considere conveniente, podrá aprobar la independización, rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, y la transferencia de propiedad del predio o inmueble estatal de forma conjunta en una sola resolución.

- 6.2.6 En el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud cuente con derechos reales otorgados a entidades o terceros, el Sector que impulsa el proyecto realiza las coordinaciones con los involucrados y determina si es posible su coexistencia. En el caso que no sea posible su

coexistencia, el solicitante requerirá de forma expresa, en su solicitud de transferencia de propiedad, la extinción de los derechos reales que corresponda. En este caso, la SDDI se encuentra facultada para declarar por razones de interés público la extinción de afectaciones en uso u otros derechos reales otorgados sobre los predios o inmuebles estatales materia de la solicitud, en la misma resolución de transferencia de propiedad.

- 6.2.7 En el caso que la solicitud de transferencia de propiedad tenga como objeto áreas de dominio público, expresamente declaradas o identificadas como tales a través de un acto administrativo o norma legal específica, como las áreas de aporte reglamentario, las áreas de equipamiento urbano, las vías, los parques u otras, independientemente del nivel de gobierno al que se encuentran adscritas, la resolución dispone la reasignación del uso o servicio público a los fines del proyecto de la obra de infraestructura para el que se requiere. La reasignación conlleva el cambio de la titularidad del predio o inmueble estatal a favor del solicitante, debiendo extenderse el asiento de titularidad registral a favor del Estado, representado por el solicitante.
- 6.2.8 La resolución emitida por la SDDI que dispone la transferencia de propiedad es notificada al titular registral y al solicitante en el plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de su expedición. Además, en el caso de inmuebles, dicha resolución se pone en conocimiento de la DGA, dentro del plazo antes indicado.
- 6.2.9 La SDDI solicita a la Oficina Registral correspondiente la inscripción de la resolución que dispone la transferencia de propiedad, acompañando la documentación técnica sustentatoria presentada por el solicitante.
- 6.2.10 En el caso que la SUNARP formule observaciones a la solicitud de inscripción registral, la SDDI las hace de conocimiento del solicitante, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación correspondiente. En el caso que el solicitante cumpla con efectuar la subsanación, la SDDI emite una resolución modificatoria, en los casos que corresponda, y/o reingresa el título a la SUNARP.
- 6.2.11 En el caso el solicitante no se pronuncie en relación al requerimiento referido en el numeral precedente, y a consecuencia de ello, el título presentado a la SUNARP sea tachado por algún vicio en la Resolución ya emitida, la SDDI le comunica dicha situación otorgándole el plazo adicional de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de emitir una resolución que deje sin efecto la resolución que dispuso la transferencia de propiedad, y archivar el expediente. En el caso que el solicitante cumpla con efectuar la subsanación, la SDDI emite una resolución modificatoria y solicita su inscripción a la SUNARP.

En el caso que por falta de pronunciamiento del solicitante en atención al requerimiento referido en el numeral precedente, el título presentado a la SUNARP sea tachado por algún vicio que no involucre a la Resolución ya emitida, como en los casos de defectos en la documentación técnica presentada, la SDDI le comunica al solicitante dicha situación otorgándole el plazo adicional de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación correspondiente, con la cual la SDDI presenta nuevamente el título a la SUNARP. En el caso que el solicitante no cumpla con efectuar la subsanación, la SDDI le comunica que queda a

su cargo realizar los trámites correspondientes para la inscripción de la resolución directamente ante la SUNARP, procediendo al archivo del expediente.

- 6.2.12 Emitido el acto de transferencia de dominio, la SDDI registra el acto en el SINABIP y, de ser el caso, remite la documentación respectiva a la SDRG para los fines de su competencia. Asimismo, la inscripción registral es comunicada a la entidad beneficiaria del acto.

### **6.3 Procedimiento de otorgamiento de servidumbre u otros derechos reales**

- 6.3.1 El procedimiento de otorgamiento de servidumbre u otros derechos reales se inicia a mérito de las solicitudes presentadas sobre predios o inmuebles estatales inscritos en el Registro de Predios, así como en aquellos casos de predios o inmuebles estatales no inscritos, cuando no se ha requerido o determinado que previamente sean inscritos a favor del Estado. En el caso que la solicitud de otorgamiento de servidumbre u otros derechos reales recaiga sobre predios o inmuebles estatales no inscritos, y, su primera inscripción de dominio a favor del Estado sea requerida por el solicitante, o así lo haya determinado la SDAPE, la indicada solicitud es tramitada conforme a lo regulado en el numeral 6.1 de la presente Directiva.

- 6.3.2 Presentada la solicitud de otorgamiento de servidumbre u otros derechos reales, la SDAPE abre un expediente por cada predio o inmueble estatal solicitado.

Cuando el proyecto comprenda varios predios o inmuebles estatales colindantes o no, la SDAPE puede organizar en un solo expediente el trámite de otorgamiento de servidumbre u otros derechos reales, si así lo considera conveniente, de acuerdo a la información presentada en el Plan de saneamiento físico y legal.

- 6.3.3 La emisión de la resolución que otorga la servidumbre u otros derechos reales se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la presente Directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la SBN, tales como la inspección técnica del predio, obtención del certificado de parámetros urbanísticos o de zonificación y vías.

- 6.3.4 En caso la solicitud no se adecúe a los requisitos previstos en el numeral 5.4 de la presente Directiva o se advierta otra condición que incida en el procedimiento, la SDAPE otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles sus solicitudes, en los casos que corresponda. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse el indicado plazo por igual término y por única vez. En el caso que el solicitante cumpla con efectuar la subsanación o aclaración requerida, se inicia un nuevo cómputo del plazo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

- 6.3.5 En el caso que así lo requiera el solicitante, la SDAPE podrá disponer, conjuntamente con el otorgamiento de servidumbre u otros derechos reales, la independización del área.

- 6.3.6 En el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud cuente con derechos reales otorgados a entidades o terceros, el Sector que

impulsa el proyecto realiza las coordinaciones con los involucrados y determina si es posible su coexistencia. En el caso que no sea posible su coexistencia, el solicitante requiere de forma expresa, en su solicitud de otorgamiento de servidumbre u otros derechos reales, la extinción de los derechos reales que corresponda. En este caso, la SDAPE se encuentra facultada a declarar por razones de interés público la extinción de afectaciones en uso u otros derechos reales otorgados sobre los predios o inmuebles estatales materia de la solicitud, en la misma resolución que otorga la servidumbre u otros derechos reales.

- 6.3.7 La resolución emitida por la SDAPE que otorga la servidumbre u otros derechos reales es notificada al titular registral y al solicitante en el plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de su expedición. Además, en el caso de inmuebles, dicha resolución se pone en conocimiento de la DGA, dentro del plazo antes indicado.
- 6.3.8 La SDAPE solicita a la Oficina Registral correspondiente la inscripción de la resolución que otorga la servidumbre u otros derechos reales, acompañando la documentación técnica sustentatoria presentada por el solicitante.
- 6.3.9 En el caso que la SUNARP formule observaciones a la solicitud de inscripción registral, la SDAPE las hace de conocimiento del solicitante, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación correspondiente. En el caso que el solicitante cumpla con efectuar la subsanación, la SDAPE emite una resolución modificatoria, en los casos que corresponda, y/o reingresa el título a la SUNARP.
- 6.3.10 En el caso el solicitante no se pronuncie en relación al requerimiento referido en el numeral precedente, y a consecuencia de ello, el título presentado a la SUNARP sea tachado por algún vicio en la Resolución ya emitida, la SDAPE le comunica dicha situación otorgándole el plazo adicional de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de emitir una resolución que deje sin efecto la resolución que otorgó el derecho real, y archivar el expediente. En el caso que el solicitante cumpla con efectuar la subsanación, la SDAPE emite una resolución modificatoria y solicita su inscripción a la SUNARP.

En el caso que por falta de pronunciamiento del solicitante en atención al requerimiento referido en el numeral precedente, el título presentado a la SUNARP sea tachado por algún vicio que no involucre a la Resolución ya emitida, como en los casos de defectos en la documentación técnica presentada, la SDAPE le comunica dicha situación otorgándole el plazo adicional de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación correspondiente, con la cual la SDAPE presenta nuevamente el título a la SUNARP. En el caso que el solicitante no cumpla con efectuar la subsanación, la SDAPE le comunica que queda a su cargo realizar los trámites correspondientes para la inscripción de la resolución directamente ante la SUNARP, procediendo al archivo del expediente.

- 6.3.11 Emitido el acto de otorgamiento de servidumbre u otro derecho real, la SDAPE registra el acto en el SINABIP y, de ser el caso, remite la documentación respectiva a la SDRC para los fines de su competencia. Asimismo, la inscripción registral es comunicada a la entidad beneficiaria del acto.

## 7. RESPONSABILIDADES

La DGPE, conjuntamente con la SDAPE y la SDDI, son responsables de velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva, en lo que les corresponda.

## 8. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

**Primera.-** Todas las entidades del SNBE desestimarán las solicitudes de compraventa directa efectuadas al amparo del artículo 222 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, respecto de predios e inmuebles estatales comprendidos en el artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192, por razones de interés público.

**Segunda.-** En el caso que existan áreas entregadas en el marco del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192, normas conexas y complementarias, que sean excedentes o que no resulten necesarias para la ejecución de la obra de infraestructura, o que devenguen en abandono, el titular del proyecto las pone a disposición del Estado, representado por la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, en el marco del artículo 28 del TUO de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y el artículo 128 del Reglamento de la indicada Ley, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.

**Tercera.-** Los procedimientos de transferencia y otorgamiento de otros derechos reales sobre predios estatales regulados en el numeral 9.5 del artículo 9 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30556, Ley que aprueba disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios, aprobado por Decreto Supremo N° 094-2018-PCM, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 003-2019-PCM, se regulan por la presente Directiva en lo que resulte aplicable.

## 9. DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

**Única.** Los procedimientos de primera inscripción de dominio a favor del titular del proyecto, transferencia de propiedad y otorgamiento de otros derechos reales, iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Directiva, que se encuentren en trámite, se ajustan a lo dispuesto en esta norma, en el estado en que se encuentren.

## 10. ABREVIATURAS

Para efectos de la presente Directiva, son de aplicación las abreviaturas siguientes:

- 10.1 **Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA:** Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA, que reglamenta los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal y reglas para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios sujetos a trato directo o expropiación y aprueba otras disposiciones.
- 10.2 **DGA:** Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas
- 10.3 **DGPE:** Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal.
- 10.4 **Ley N° 26856:** Ley N° 26856, Declaran que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido.

- 10.5 **Ley N° 29618:** Ley N° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal.
- 10.6 **Ley N° 30025:** Ley N° 30025, Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura.
- 10.7 **SBN:** Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- 10.8 **SDAPE:** Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.
- 10.9 **SDDI:** Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.
- 10.10 **SDNC:** Subdirección de Normas y Capacitación.
- 10.11 **SDRC:** Subdirección de Registro y Catastro.
- 10.12 **SINABIP:** Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.
- 10.13 **SNBE:** Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 10.14 **SUNARP:** Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- 10.15 **TUO de la Ley N° 29151:** Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA.
- 10.16 **TUO del Decreto Legislativo N° 1192:** Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA.
- 10.17 **UTD:** Unidad de Trámite Documentario de la SBN.

## 11. ANEXOS

Anexo N° 1: Formato de solicitud.

Anexo N° 2: Formato de Plan de saneamiento físico y legal.

Anexo N° 3: Formato de Informe de inspección técnica.





## ANEXO N° 01 FORMATO DE SOLICITUD

(Ciudad), (fecha) de (mes) de (año)

**Asunto:** Solicitud en el marco del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192

Señor(a)  
Subdirector(a) de \_\_\_\_\_  
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales  
Calle Chinchón N° 890 San Isidro

<b>Entidad solicitante.</b>	
<b>Dirección de la entidad.</b>	
<b>Nombres y apellidos completos del representante legal.</b>	
<b>Número de DNI o de carné de extranjería del representante legal.</b>	
<b>Correo electrónico del representante legal.</b>	
<b>Acto solicitado.</b> <i>Marcar con una "X", y completar el espacio vacío de ser el caso.</i>	<input type="checkbox"/> Transferencia de propiedad. <input type="checkbox"/> Otorgamiento de otro derecho real. Precisar el derecho solicitado: _____.
<b>Indicar si el predio o inmueble estatal requerido se encuentra o no inscrito en el Registro de Predios.</b> <i>Marcar con una "X".</i>	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.
<b>Nombre del proyecto de obra de infraestructura para el cual se requiere el predio o inmueble estatal.</b>	
<b>Norma que declara el proyecto de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.</b> <i>Marcar con una "X", y completar el espacio vacío de ser el caso.</i>	<input type="checkbox"/> Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025. Especificar inciso: _____. <input type="checkbox"/> Otra norma. Especificar norma: _____ . <input type="checkbox"/> Declaración en trámite.

Nota: Si la solicitud comprende varios predios o inmuebles, generar un formato por cada uno de ellos.

**Firma del representante legal**



## ANEXO N° 02

### FORMATO DE PLAN DE SANEAMIENTO FÍSICO Y LEGAL

#### I. ANTECEDENTES:

.....  
.....

#### II. MARCO LEGAL:

.....  
.....

#### III. OBJETIVO DEL PLAN DE SANEAMIENTO FÍSICO Y LEGAL:

.....  
.....

#### IV. INFORME TÉCNICO LEGAL:

##### IV.1 Diagnóstico técnico legal

##### IV.1.1 Aspectos generales:

- a) Identificar el área del predio o inmueble solicitada en relación con el área total del proyecto:
  - Es todo el proyecto ( )
  - Parte del proyecto ( )
- b) Ubicación del área solicitada:.....
- c) Área: .....
- d) Linderos y medidas perimétricas: .....
- e) Zonificación del área solicitada:.....
- f) Ocupaciones: .....
- g) Edificaciones: .....
- h) Posesión:.....
- i) Resumen de las obras que se van a ejecutar en el predio o inmueble solicitado:  
.....
- j) Titular registral del predio o inmueble solicitado (de corresponder):  
.....
- k) Identificar del área total, el área afectada (llenar si está involucrada área inscrita)
  - Área (m<sup>2</sup>): .....
  - Porcentaje (%): .....

**IV.1.2 Desarrollo del Análisis:**

**a) Descartar o confirmar existencia de área inscrita, y quién es el titular registral.**

.....  
.....

**a.1) De existir superposición gráfica parcial o total de poligonales con antecedente registral, descartar o confirmar duplicidad registral.**

.....  
.....

**a.2) Señalar la existencia o no de cargas y si recaen en el predio (gravámenes, duplicidad de partidas, reserva de predios, patrimonio cultural, concesiones, derecho de servidumbre, procesos judiciales, actos de administración a favor de particulares, afectación en uso, entre otros).**

.....  
.....

**a.3) Según partida registral, establecer si el predio es del dominio público (Aporte reglamentario o Equipamiento Urbano) o de dominio privado.**

.....  
.....

**b) Establecer si aplica o no lo dispuesto en la Ley N° 26856, Declaran que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido (desarrollar en predios ribereños al mar)**

- A partir de la LAM oficial ( ) o referencial ( ),
- El predio recae gráficamente en zona de playa: SÍ ( ) NO ( )
- Zona de dominio restringido: SÍ ( ) NO ( )

.....  
.....

- En la inspección de campo se ha verificado que existe rompimiento de la continuidad geográfica: SÍ ( ) NO ( ), por tanto

.....  
.....  
.....

- Sustenta el análisis el plano diagnóstico N°....., el Informe de Inspección Técnica: ....., la Resolución Directoral N° ..... (que aprueba la LAM)

**c) Determinar la libre disponibilidad (consulta de mapas temáticos en función del ámbito en el que se encuentre el predio o inmueble, urbano, expansión urbana, eriazo).**

ENTIDAD	PLATAFORMA WEB A CONSULTAR	EXISTE SUPERPOSICIÓN CON EL PREDIO O INMUEBLE	
		ÁREA SUPERPUESTA (m2) / (%)	DESCRIPCIÓN
COFOPRI (Organismo de Formalización de la Propiedad Informal)	GEOLLECTA (Contiene información catastral obtenida en el proceso de formalización)		
MINISTERIO DE CULTURA	SIGDA (Contiene el catastro de Monumentos Arqueológicos Prehispánicos a nivel nacional)		
INGEMMET (Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico)	GEOCATMIN (Contiene información, entre otros, del catastro minero y derechos otorgados y en trámite)		
MINISTERIO DE DESARROLLO AGRARIO Y RIEGO	SICAR (Contiene información del Catastro Rural)		
SERFOR (Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre)	GEOSERFOR (Contiene información, entre otros, de Áreas de Conservación)		
SERNANP (Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas)	GEOSERNANP (Contiene información, entre otros, de Áreas Naturales Protegidas)		
CENEPRED (Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres)	GEOPORTAL SIGRID (Contiene información territorial a nivel nacional de la gestión de riesgos de desastres)		
OSINERGMIN (Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería)	MAPA ENERGÉTICO MINERO (Contiene información a nivel nacional de fuentes generadoras de energía, redes de distribución e instalaciones de soporte)		
ANA (Autoridad Nacional del Agua)	GEOPORTAL ANA (Contiene información de recursos hídricos a nivel nacional y fajas de servidumbre)		

PROVIAS NACIONAL (Proyecto Especial del MTC)	PROVIAS NACIONAL (Contiene información, entre otros, de mapas clasificadores de rutas viales y normas que aprueban derechos de vías)		
OTROS	Dependiendo de la particularidad del predio, de ser necesario, deberá consultar otras capas temáticas.		

**d) Observaciones adicionales.**

.....  
 .....

**IV.2 Estrategia de saneamiento en función al diagnóstico técnico legal**

.....  
 .....

**V. ANEXOS:**

**V.1 Documentos que sustentan el Plan de saneamiento físico legal**

- a) Partida Registral:  
 .....
- b) Títulos archivados:  
 .....
- c) Certificado de Búsqueda Catastral:  
 .....
- d) Informe de inspección técnica (conforme al Anexo N° 3):  
 .....
- e) Panel fotográfico:  
 .....

**V.2 Documentos Técnicos**

- a) Plano(s) perimétrico(s) y de ubicación:.....
- b) Memoria(s) descriptiva(s):.....
- c) Plano(s) diagnóstico(s):.....

La información gráfica y los documentos técnicos que sustentan el Plan de saneamiento físico y legal se remiten en formato digital (escaneado o PDF) y en formato vectorial (SHP o DWG), comprimidos en un único archivo en formato ZIP, junto con la solicitud, el Plan de saneamiento y sus anexos, y presentado a través de la Mesa de Partes Virtual de la SBN.

.....  
 Responsable legal que autoriza

.....  
 Responsable técnico que autoriza



# ANEXO N° 3

## FORMATO DE INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA

<b>NOMBRE DEL PROYECTO Y OBRA VINCULADA:</b>			
<b>Fecha de inspección:</b>		<b>Profesional responsable:</b>	

<b>1. Ubicación y naturaleza del predio o inmueble</b>									
<b>Departamento:</b>		<b>Provincia:</b>		<b>Distrito:</b>					
<b>Observación:</b>									
<b>Urbano:</b>		<b>Expansión Urbana:</b>		<b>Isla Rústica:</b>		<b>Rural:</b>		<b>Eriazo:</b>	
<b>2. Características físicas del predio o inmueble</b>									
<b>Área, linderos y colindancias (según documentación técnica)</b>	<b>Plano perimétrico N° .....</b>								
	<b>Memoria descriptiva N° .....</b>								
	<b>Área (m2) y/o (Ha)</b>				<b>Perímetro (ml)</b>				
<b>Verificación de colindancias en campo: SÍ ( ) NO ( )</b>									
<b>Topografía:</b> .....									
<b>Suelo:</b> .....									
<b>3. Ocupaciones / Edificaciones / Posesionarios</b>									
<b>Uso o actividades existentes: SÍ ( ) NO ( )</b>									
<b>DETALLAR:</b> .....									

<b>Construcciones y/o infraestructura existente: SÍ ( ) NO ( )</b> <b>DETALLAR:</b> .....
<b>Posesionario: SÍ ( ) NO ( )</b> <b>DETALLAR:</b> .....
<b>4. Aspectos verificados para la aplicación de la Ley N° 26856, Declaran que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido</b> Llenar si el predio recae en zona de dominio restringido, condición establecida en gabinete Plano Diagnóstico N° .....
<b>Existe rompimiento de la continuidad geográfica: SÍ ( ) NO ( )</b> <b>DETALLAR:</b> .....
<b>5. Otros aspectos verificados</b>

Nota: Ampliar las líneas de llenado de Ítems según sea necesario.

.....  
**Firma del profesional responsable**

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, reguló en su artículo 41 el procedimiento para la transferencia de predios e inmuebles estatales a favor de la entidad pública del sector, gobierno regional, gobierno local o titular de los proyectos de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, previstas en la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, y otras normas. Asimismo, es importante destacar que la regulación del indicado procedimiento es complementada por el Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA, que reglamenta los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal y reglas para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios sujetos a trato directo o expropiación y aprueba otras disposiciones.

En atención al referido marco jurídico, con la finalidad de regular los aspectos operativos del procedimiento en él previsto, mediante la Resolución N° 079-2015/SBN de fecha 14 de diciembre de 2015 se aprobó la Directiva N° 004-2015/SBN, denominada “Directiva para la inscripción y transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, la cual fue luego modificada por la Resolución N° 032-2016/SBN de fecha 31 de marzo de 2016.

Con posterioridad, el Decreto Legislativo N° 1192 ha sido objeto de diversas normas modificatorias, dentro de las cuales ha incidido en el procedimiento bajo análisis el Decreto Legislativo N° 1366, el cual modificó su artículo 41, estableciendo los siguientes cambios normativos: (a) precisa el ámbito objetivo del procedimiento, el cual comprende a los predios e inmuebles estatales, de dominio público y de dominio privado, que tienen como propietario al Estado o alguna de las entidades que lo conforman, incluyendo a sus empresas de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, (b) habilita el otorgamiento de derechos reales distintos a la propiedad, (c) establece que la SBN puede transferir a la entidad solicitante las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, para cuyo efecto dispone su independización en la misma resolución de transferencia, (d) dispone que la transferencia de predios del Estado, bajo la administración de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas, y de las entidades del Gobierno Nacional, puede realizarse en forma previa a la declaratoria de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, siendo suficiente el pedido efectuado por la entidad beneficiaria, y (e) prescribe que en los casos que uno o más proyectos requieran un mismo predio, el Sector correspondiente evalúa la prioridad de los proyectos y la posibilidad de su coexistencia, y tratándose de proyectos de diferentes sectores, la PCM determina la prioridad.

Luego de ello, mediante el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, se aprueba el Texto Único Ordenado (TUO) del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, en el cual se consolidan todas las modificaciones efectuadas al citado dispositivo.



En este contexto, resulta necesaria la emisión de una nueva Directiva que sustituya a la Directiva N° 004-2015/SBN, denominada “Directiva para la inscripción y transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, con el objeto de incorporar las reglas vigentes producto de las modificaciones normativas descritas, a través de un nuevo cuerpo normativo que las integre de forma sistemática, asegurando la celeridad y predictibilidad del procedimiento.

En este orden de ideas, se propone una nueva Directiva que regule el procedimiento para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, previstas en la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, y otras normas, en el marco de lo dispuesto por el artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

El proyecto normativo aborda diversos aspectos que inciden en la optimización de la ejecución operativa del procedimiento, tales como la precisión de la documentación e información que debe ser presentada por la entidad solicitante, el establecimiento de reglas de competencia para el trámite interno de instrucción del procedimiento efectuado por la SBN a través de sus órganos operativos, la prescripción de reglas para la actuación ante las observaciones o tachas formuladas por la SUNARP, y la propuesta de 3 anexos que tienen como objeto servir de guía y orientación para las entidades al momento de realizar el diagnóstico técnico legal y la subsecuente presentación de la respectiva solicitud, siendo los siguientes: Anexo N° 1: Formato de solicitud, Anexo N° 2: Formato de Plan de saneamiento físico y legal, y Anexo N° 3: Formato de Informe de inspección técnica.

Conforme a lo expuesto precedentemente, la propuesta normativa no está relacionada a una norma nueva, sino a la actualización en relación a las modificaciones recaídas en las normas legales y reglamentarias aplicables al procedimiento bajo análisis, tales como el Decreto Legislativo N° 1192, y el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Además, únicamente desarrolla el procedimiento expresamente establecido por el artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

Por tanto, el proyecto normativo únicamente tiene por finalidad establecer algunas disposiciones complementarias concretas para facilitar la aplicación del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192, es decir, la transferencia gratuita y automática de propiedad estatal y el otorgamiento de otros derechos reales, requeridos para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura. De esta forma, el proyecto normativo no regula algo distinto a lo establecido por el artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192, sino que señala algunas pautas, reglas y criterios a ser aplicados por las entidades que formulan sus solicitudes en el marco del indicado artículo, para facilitar la transferencia de propiedad y el otorgamiento de otros derechos reales que efectúe la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) a favor de la entidad pública requirente.