

DIRECTIVA N° 004-2015/SBN

I. FINALIDAD

Establecer disposiciones para que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN transfiera de manera cédere predios estatales a favor de la entidad pública del sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto de infraestructura, comprendidos en la 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, y sus modificatorias, en el marco de lo dispuesto por el artículo 41° 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.

II. OBJETIVO

Regular el procedimiento para la inscripción y transferencia, a título gratuito, de los predios y/o edificaciones de propiedad estatal requeridos para la ejecución de obras de infraestructura, comprendidos en la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025 y su modificatorias, en el marco de lo establecido por el artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192.

III. ALCANCE

Los procedimientos regulados por la presente directiva son ejecutados por la SBN por intermedio de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE).

Comprende los predios y/o edificaciones de dominio público y dominio privado que tienen como titular al Estado, independientemente del nivel de gobierno al que están adscritos, incluidas sus empresas, así como de la calidad de administrador, propietario o titular registral de quien los detenta, inscritos y no inscritos en el Registro de Predios, requeridos para la ejecución de obras de infraestructura comprendidas en la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025 y sus modificatorias, en el marco del artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192.

IV. BASE LEGAL

- La 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, y sus modificatorias.
- 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.

- La Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y sus modificatorias.
- La Ley N° 26856, Declaran que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido.
- La 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.
- La Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- El Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y sus modificatorias.
- El 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.
- Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN.

V. DISPOSICIONES GENERALES

- 5.1 Los procedimientos a cargo de la SBN se inician a solicitud del representante legal de la entidad pública del sector, gobierno regional, gobierno local o titular del proyecto de infraestructura, en adelante “el solicitante”.
- 5.2 Tratándose de un procedimiento integral para poner a disposición terrenos estatales a favor de una entidad pública del sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto, a que se refiere la ley, con el fin de ejecutar obras de infraestructura declaradas por ley como de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, se asignan funciones a la SDDI y la SDAPE para el desarrollo de los procedimientos, de la siguiente manera:
 - Primera inscripción de dominio de predios del Estado, a cargo de la SDAPE.
 - Transferencia de inmuebles inscritos de propiedad estatal, a cargo de la SDDI.
 - Extinción de la afectación en uso, a cargo de la SDDI.
 - Desafectación de bienes de dominio público, a cargo de la SDDI.
 - Reasignación de bienes de dominio público, a cargo de la SDDI.
- 5.3 Para el inicio del procedimiento el solicitante presenta una solicitud escrita, que contiene lo siguiente:

- 5.3.1 La identificación del solicitante, domicilio, los nombres y apellidos completos y número de Documento Nacional de Identidad (DNI) de su representante legal.
- 5.3.2 La expresión concreta de lo pedido, indicando la finalidad de la transferencia de dominio, así como el área solicitada y su relación con el área total de la obra de infraestructura.
- 5.3.3 El Plan de saneamiento físico y legal del predio estatal, el cual estará visado por los profesionales designados por el titular del proyecto, identificará el área total y el área afectada de cada predio, conteniendo como mínimo: el informe técnico legal en donde se precise ubicación, zonificación, linderos, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, área afectada en relación al área total del proyecto, resumen de las obras que se van a ejecutar en el predio materia de la solicitud; así como la existencia de cargas, tales como: procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derecho de superficie, gravámenes, ocupaciones, superposiciones o duplicidades de partidas, reservas naturales, entre otros, el cual estará sustentado con los documentos siguientes:
- a) Partida Registral y títulos archivados, de encontrarse inscrito el predio, o Certificado de Búsqueda Catastral, expedido por SUNARP, en caso de no encontrarse inscrito, conforme al área solicitada. Dichos documentos serán de una antigüedad no mayor a seis (6) meses.
 - b) Informe de Inspección técnica.
 - c) Plano perimétrico y de ubicación del terreno en coordenadas UTM en sistema PSAD56 y/o WGS 84, a escala 1/5000 o múltiplo apropiado, en formato digital y papel, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado y suscrito por verificador catastral, en dos (2) juegos.
 - d) Memoria Descriptiva, en la que se indique el área, los linderos y medidas perimétricas y la zonificación, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado y suscrito por verificador catastral, en dos (2) juegos.
 - e) Fotografías actuales del predio.
- 5.4 La información y documentación que el solicitante presente y la que consigne en el plan de saneamiento físico y legal, al cual se refiere la presente directiva, adquieren la calidad de Declaración Jurada.
- 5.5 En caso existan cargas y gravámenes viables de sustitución, el solicitante deberá precisar su compromiso de sustituirlos, conforme a lo establecido en el numeral 41.4 del artículo 41^o de la ley
- 5.6 En el supuesto que la SDDI identifique una carga que no fue detectada por el titular del proyecto, dicha situación se le notificará, a fin que, en el plazo máximo de tres (3) días hábiles, se pronuncie sobre el mismo y si variará o no su solicitud. De no existir pronunciamiento orientado a la modificación del

proyecto en el plazo indicado, se procede a la inscripción o transferencia del predio a su favor. La modificación de la solicitud, implicará un nuevo cómputo del plazo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41° de la ley.

- 5.7 De conformidad con lo dispuesto en el numeral 41.8 del artículo 41° de la ley, se desestimará cualquier acción privada destinada a evitar la transferencia de la propiedad entre entidades del Estado. Esta medida no es aplicable a los predios de propiedad, en posesión o en uso tradicional de las comunidades campesinas y comunidades nativas, las cuales se rigen por las leyes de la materia.
- 5.8 En caso que por otras leyes se declare la ejecución de obras de infraestructura de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, la transferencia de los predios y/o edificaciones de propiedad estatal requeridos para tal efecto, se llevará a cabo con la presente Directiva.
- 5.9 Para el caso de predios comprendidos en obras de infraestructura, ubicados dentro de las zonas de dominio restringido, el solicitante debe precisar tal condición, a fin que la SBN declare su desafectación cuando corresponda, procediendo conforme a lo establecido en la ley de la materia.

VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

6.1 PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO

- 6.1.1 Si el predio solicitado no se encuentra inscrito en los registros públicos y constituye propiedad del Estado, de acuerdo a lo establecido en el artículo 23° de la Ley N° 29151, la SDAPE, procede a disponer la primera inscripción de dominio a favor del Estado.
- 6.1.2 La documentación que sustenta la emisión de la resolución de dominio, son los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.3 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.
- 6.1.3 La Resolución que dispone la primera inscripción de dominio a favor del Estado será publicada por única vez en el Diario Oficial El Peruano y, un extracto, en un diario de mayor circulación en la Región en que se encuentre el predio, en el plazo de cinco (5) días, contados a partir de la fecha de su expedición, la que será efectuada por la UTD.
- 6.1.4 Una vez publicada la resolución, la SDAPE solicitará a la Oficina Registral correspondiente de la SUNARP la inscripción del acto de primera inscripción de dominio, acompañando la documentación técnica sustentatoria.
- 6.1.5 Para la inscripción registral se adjuntará a la Resolución aprobatoria, los planos perimétricos y de ubicación y la memoria descriptiva

presentados por el solicitante, lo cual constituye título suficiente para la inscripción registral.

- 6.1.6 De existir observaciones de la SUNARP por la existencia de superposiciones con otros predios de propiedad privada, la SDAPE comunica dicha situación al solicitante, a fin que tome como base el área que corresponde al dominio del Estado, y efectúe los recortes que sean necesarios, luego de lo cual adecuará el procedimiento antes descrito, reingresando a la SUNARP la solicitud de inscripción con el área modificada, en cuyo caso se inicia un nuevo cómputo del plazo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41° de la Ley.
- 6.1.7 Una vez inscrito el predio en el Registro de Predios, la SDAPE procede a remitir la documentación legal y técnica a la SDRC para su registro en el SINABIP, comunicando a continuación a la SDDI para las acciones de su competencia.
- 6.1.8 Una vez transcurridos los quince (15) días de la publicación de la resolución de la primera inscripción de dominio, y de no presentarse impugnación a la misma, la SDAPE solicita al Registro de Predios el levantamiento de la anotación inscrita en el rubro cargas y gravámenes, en razón a que la resolución ha quedado consentida, de conformidad con lo establecido en el artículo 10° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por la Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN. Este hecho es comunicado a la SDDI.

6.2 PROCEDIMIENTO DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD ESTATAL

- 6.2.1 Presentada la solicitud de transferencia, la SDDI, apertura un expediente por cada predio.

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

- 6.2.2 El procedimiento de anotación preventiva y la transferencia se efectúan sobre la base de la información brindada por el solicitante, 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 Desde la presentación de la solicitud de transferencia, la SDDI, en el plazo máximo de dos (02) días hábiles, solicita la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia, ante la SUNARP, siempre que el predio se encuentre inscrito, precisando el número de la partida registral del predio objeto de transferencia. 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 La SDDI, cuando lo considere pertinente, podrá aprobar la independización, rectificación de áreas y la transferencia de los

predios requeridos para la ejecución de obras de infraestructura comprendidos en la Ley, en la misma resolución.

- 6.2.5 La SDDI se encuentra facultada a declarar de pleno derecho y por razones de interés público la extinción de afectaciones en uso, otorgadas sobre predios involucrados en los proyectos de obras de infraestructura comprendidos en la Ley, conjuntamente con la respectiva transferencia.
- 6.2.6 En caso que el proyecto comprenda áreas de dominio público, expresamente declarados o identificados como tal a través de un acto administrativo o norma legal específica, como por ejemplo: áreas de aporte reglamentario, equipamiento urbano, vías, parques u otras áreas, independientemente del nivel de gobierno al que se encuentran adscritos, se dispondrá la reasignación del uso público a los fines para los que se requiere, de manera conjunta con el acto de transferencia de titularidad de dicho bien, en el marco de lo dispuesto por el numeral 41.1 del artículo 41 de la Ley.
- 6.2.7 La resolución emitida por la SDDI, que dispone la transferencia de la propiedad estatal, es notificada al titular inscrito y al adquirente del predio, en el plazo de cinco (5) días contados a partir de la fecha de su expedición, acción que es ejecutada por la UTD, conforme a lo establecido en el numeral 24.1 del artículo 24º de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- 6.2.8 La SDDI solicita al Registro de Predios la inscripción del referido acto administrativo, acompañando la documentación técnica sustentatoria correspondiente.
- 6.2.9 Una vez inscrito el acto de transferencia en el Registro Público, la SDDI comunica tal hecho al adquirente del predio y remite la documentación legal y técnica a la SDRC para su actualización en el SINABIP.

VII. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

PRIMERA.- Todas las entidades del Estado, independientemente del nivel de gobierno al que se encuentren adscritos, desestimarán las solicitudes de venta directa efectuadas al amparo del artículo 77º del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, respecto de predios estatales comprendidos en la ley, por razones de interés público.

SEGUNDA.- La transferencia de los predios de propiedad estatal solicitados por el titular del proyecto, en marco de la presente Directiva, es efectuada para ser destinados a la ejecución de obras de infraestructura a que se refiere el Decreto Legislativo N° 1192. En caso que existan áreas excedentes o que no sean necesarias para la ejecución de las respectivas obras, el titular del proyecto las pondrá a disposición de la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas, en el marco del artículo 18 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y del inciso f) del artículo 10 del Reglamento de dicha Ley, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.

VIII. ANEXO

ABREVIATURAS

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

- **DNR:** Dirección de Normas y Registro
- **SBN:** Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- **SDDI:** Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.
- **SDAPE:** Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal
- **SDRC:** Subdirección de Registro y Catastro.
- **UTD:** Unidad de Trámite Documentario.
- **SINABIP:** Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.
- **SUNARP:** Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- **La ley:** 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.