

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0060-2021/SBN

San Isidro, 23 de julio de 2021

VISTOS:

El Informe N° 00143-2021/SBN-DNR-SDNC de fecha 21 de julio de 2021, de la Subdirección de Normas y Capacitación; el Memorando N° 00506-2021/SBN-DNR de fecha 22 de julio de 2021, de la Dirección de Normas y Registro; el Informe N° 00621-2021/SBN-OPP de fecha 23 de julio de 2021, de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto; el Informe N° 00198-2021/SBN-OAJ de fecha 23 de julio de 2021, de la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en adelante el "TUO de la Ley N° 29151", aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, se crea el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los predios estatales en sus niveles de gobierno nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), como ente rector;

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del "TUO de la Ley N° 29151", la SBN es el ente rector responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración están 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 lo señalado en 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, mediante 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, se establece 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, Decreto Supremo 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", la cual fue 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, entre ellas por el Decreto Legislativo N° 1366 con el cual se modificó el artículo 41, estableciendo los siguientes cambios normativos: a) se precisa el ámbito objetivo del procedimiento, el cual comprende a los predios y/o edificaciones de propiedad estatal dominio público o 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) se habilita el otorgamiento de derechos reales distintos a la propiedad; c) se 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) se 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) se 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 (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;

Que mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA se aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en el cual se establecen 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 SNBE;

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 el Informe N° 00143-2021/SBN-DNR-SDNC, la Subdirección de Normas y Capacitación, el cual cuenta con la conformidad de la Dirección de Normas y Registro otorgada mediante el Memorando N° 00506-2021/SBN-DNR, se propone 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, el proyecto de la directiva antes mencionada comprende los aportes realizados por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, así como las sugerencias, comentarios y/o aportes remitidos por las entidades públicas y privadas interesadas a esta Superintendencia, dentro del plazo previsto por la Resolución N° 0045-2021/SBN de fecha 2 de junio del año en curso, la cual dispuso su republicación;

Que, a través del Informe N° 00621-2021/SBN-OPP, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto emite opinión técnica favorable a la propuesta de directiva denominada “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, e indica que se debe continuar con el trámite para su aprobación;

Que, con el Informe N° 00198-2021/SBN-OAJ, la Oficina de Asesoría Jurídica señala que el proyecto de directiva denominado “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, cumple con las formalidades previstas en la Directiva N° 002-2017/SBN “Disposiciones para la emisión de documentos normativos en la SBN”, aprobada por Resolución N° 051-2017/SBN, al contar con la estructura básica para la emisión de

directivas, así como con el informe sustentatorio y conformidad, y la opinión técnica favorable de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto;

Que, en virtud de lo expuesto, corresponde 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;

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

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 Directiva sobre Transferencia Estatal y otorgamiento de derechos reales

Apruébese la Directiva N° 001-2021/SBN, denominada "Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192", así como los Anexos 1, 2 y 3, que forman parte integrante de la presente Resolución.

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

Deróguese 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.- Difusión y publicación

Dispóngase la publicación de la presente Resolución en el diario oficial El Peruano, así como su difusión en el Portal Institucional de la SBN (www.sbn.gob.pe), el mismo día de su publicación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Visado por:

OAJ

OPP

DNR

DGPE

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-001-2021/SBN**

NOMBRE DE LA UNIDAD DE ORGANIZACIÓN:

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

San Isidro, julio de 2021.

Versión N° 01

	Directiva “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”	Directiva N° 001-2021/SBN
		Versión: 01

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 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, 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.

	Directiva “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”	Directiva N° 001-2021/SBN
		Versión: 01

- 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 y/o edificaciones (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.

	Directiva “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”	Directiva N° 001-2021/SBN
		Versión: 01

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 que no impliquen transferencia de propiedad, a cargo de la SDAPE.

5.2.3 Transferencia de propiedad, a cargo de la SDDI.

5.2.4 Desafectación de bienes de dominio público, a cargo de la SDAPE y la SDDI, según corresponda.

5.2.5 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 solicitud también puede ser suscrita por la autoridad con funciones vinculadas al saneamiento predial, de acuerdo a los documentos de gestión, a quien el representante legal le haya delegado la facultad para la presentación de la solicitud.

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 y su domicilio, así como los nombres y apellidos completos, el número del Documento Nacional de Identidad (DNI) y correo electrónico de su representante legal o de la autoridad a quien haya delegado la facultad para la suscripción de la solicitud.

	Directiva “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”	Directiva N° 001-2021/SBN
		Versión: 01

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 u obra ejecutada, para el cual se requiere el predio o inmueble estatal.
- d) El inciso de la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, la ley, el decreto legislativo o el decreto de urgencia que declara el proyecto de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.

En caso de no contar con lo anterior y de tratarse de predios o inmuebles de propiedad del Estado, bajo administración de la SBN o del gobierno regional, o aquellos de propiedad de entidades del gobierno nacional, se aplican las siguientes reglas:

- i. La declaración puede ser emitida mediante resolución suprema, conforme a lo establecido en el artículo 60 del Reglamento de la Ley N° 29151.
- ii. En los casos en que la declaración se encuentre en trámite, el solicitante debe precisar dicha situación, indicando la entidad ante la cual se está tramitando la declaratoria y el estado de dicho trámite.

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) Indicar el número de la partida registral del predio o inmueble estatal en caso de encontrarse inscrito, e 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 estatal, 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 este rubro se debe precisar la

	Directiva “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”	Directiva N° 001-2021/SBN
		Versión: 01

anotación preventiva u otro acto efectuado a nivel registral para asegurar la ejecución del proyecto, de ser el caso.

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. Títulos archivados, en el caso que el predio o inmueble estatal se encuentre inscrito.
- ii. **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; o
 - 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, suscrito por ingeniero, arquitecto o geógrafo.

iii. 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.

iv. 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.

v. Memoria descriptiva del predio o inmueble estatal, con la indicación del área, linderos, medidas perimétricas y zonificación, suscrito por verificador catastral.

vi. Cuando se requiera una independización, los documentos indicados en los incisos iv) y v) del presente literal también se presentan respecto

	Directiva “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”	Directiva N° 001-2021/SBN
		Versión: 01

del área remanente, salvo que la indicada área no se pueda determinar.

vii. Fotografía del predio o inmueble estatal, con una antigüedad no mayor a un (1) año.

La solicitud puede ser formulada a través de la Mesa de Partes Virtual o la Mesa de Partes física. 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, debidamente firmados, y dos (2) juegos físicos de dichos documentos; asimismo, remite en el CD los planos de diagnóstico, cuando formen parte de la documentación sustentatoria.

El solicitante remite los archivos digitales en formato shapefile de ESRI y la información gráfica digital correspondiente.

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 Derivación de la solicitud

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

- 5.5.1 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.
- 5.5.2 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.
- 5.5.3 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.

5.6 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.

5.7 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

	Directiva “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”	Directiva N° 001-2021/SBN
		Versión: 01

solicitante, conforme a lo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

Para dicho efecto, la SDDI o la SDAPE, según corresponda, dispone la independización de la totalidad del aporte o equipamiento urbano a favor del solicitante o del Estado, en la misma resolución de transferencia de propiedad u otorgamiento de otro derecho real sobre el área requerida, respectivamente.

En el caso de vías, la SDDI o la SDAPE, según corresponda, dispone la independización del área requerida a favor del solicitante o del Estado, en la misma resolución de transferencia de propiedad u otorgamiento de otro derecho real, respectivamente.

5.8 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, o aquellos de propiedad de las entidades del Gobierno Nacional, pueden 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 indicando la entidad ante la cual se está tramitando la declaratoria y el estado de dicho trámite, conforme a lo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

5.9 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 o, en su caso, al momento de absolver la observación que efectúe la SBN.

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.

5.10 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.

5.11 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

	Directiva “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”	Directiva N° 001-2021/SBN
		Versión: 01

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.

5.12 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.

5.13 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.

La desafectación es declarada en la misma resolución de primera inscripción de dominio, transferencia de propiedad u otorgamiento de otros derechos reales. La UTD dispone la publicación de la indicada resolución en el Diario Oficial “El Peruano” o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, en el plazo de cinco (05) días hábiles de emitida, sin perjuicio de las notificaciones personales reguladas en la presente Directiva.

5.14 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 variación de 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.

	Directiva “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”	Directiva N° 001-2021/SBN
		Versión: 01

5.15 Alcance del derecho otorgado

La resolución que dispone la primera inscripción de dominio, la transferencia de propiedad, o el otorgamiento de otros derechos reales, indica que el derecho otorgado mediante aquella no brinda autorizaciones, permisos, licencias u otros derechos necesarios que, para el ejercicio de sus actividades, debe obtener el titular del proyecto de la obra de infraestructura ante otras entidades conforme a la normatividad vigente. Corresponde al beneficiario del derecho otorgado cumplir con la normatividad para el ejercicio de las actividades que vaya a ejecutar sobre el predio o inmueble estatal.

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.

6. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

6.1 Procedimiento de primera inscripción de dominio

6.1.1 En el caso de predios o inmuebles estatales 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 estatales 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 o inmueble estatal, obtención del certificado de parámetros urbanísticos o de zonificación y vías.

6.1.4 En caso la SDAPE lo estime necesario o el solicitante lo haya requerido, en el plazo máximo de dos (2) días hábiles de presentada la solicitud, la SDAPE solicita la anotación preventiva del inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio ante la SUNARP, en cuyo caso registra la anotación preventiva en el SINABIP remitiendo, de corresponder, la documentación respectiva a la SDRC para los fines de su competencia.

	Directiva “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”	Directiva N° 001-2021/SBN
		Versión: 01

En el plazo máximo de cinco (05) días hábiles de presentada la solicitud, la SDAPE comunica el inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio al Gobierno Regional con funciones transferidas, de ser el caso, a efectos de que se abstenga de otorgar derechos sobre el predio o inmueble estatal materia del procedimiento.

- 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 o inmueble estatal, y el texto completo de dicha resolución se publica en la página web de la SBN. En el mismo plazo, la UTD notifica la indicada resolución al solicitante y, de ser el caso, al Gobierno Regional con funciones transferidas.
- 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

	Directiva “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”	Directiva N° 001-2021/SBN
		Versión: 01

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 o inmueble estatal, 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. Asimismo, la SDDI registra la anotación preventiva en el SINABIP y, de corresponder, remite la documentación respectiva a la SDRC para los fines de su competencia. Si la resolución de transferencia es emitida en un plazo no mayor a dos (2) días hábiles de presentada la solicitud, no será necesaria la anotación preventiva.

En el plazo máximo de cinco (05) días hábiles de presentada la solicitud, la SDDI comunica el inicio del procedimiento de transferencia de propiedad al titular registral, a efectos de que se abstenga de otorgar derechos sobre el predio o inmueble estatal materia del procedimiento.

	Directiva “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”	Directiva N° 001-2021/SBN
		Versión: 01

- 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 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 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 caso así lo haya requerido el solicitante, la SDDI se encuentra facultada a aprobar la transferencia de propiedad inclusive respecto de predios e inmuebles estatales de dominio público, como las áreas de aporte reglamentario, las áreas de equipamiento urbano, las vías, u otros.
- 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

	Directiva “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”	Directiva N° 001-2021/SBN
		Versión: 01

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. Si el solicitante cumple 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. Si el solicitante no cumple 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 propiedad, la SDDI 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.

6.3 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,

	Directiva “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”	Directiva N° 001-2021/SBN
		Versión: 01

tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del certificado de parámetros urbanísticos o de zonificación y vías.

- 6.3.4 En caso la SDAPE lo estime necesario o el solicitante lo haya requerido, en el plazo máximo de dos (2) días hábiles de presentada la solicitud, la SDAPE solicita la anotación preventiva del inicio del procedimiento de otorgamiento de servidumbre u otros derechos reales ante la SUNARP, en cuyo caso registra la anotación preventiva en el SINABIP remitiendo, de corresponder, la documentación respectiva a la SDRC para los fines de su competencia.

En el plazo máximo de cinco (05) días hábiles de presentada la solicitud, la SDAPE comunica el inicio del procedimiento de otorgamiento de servidumbre u otros derechos reales al titular registral, a efectos de que se abstenga de otorgar derechos sobre el predio o inmueble estatal materia del procedimiento.

- 6.3.5 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.

- 6.3.6 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.

- 6.3.7 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.

- 6.3.8 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.

- 6.3.9 La SDAPE solicita a la Oficina Registral correspondiente la inscripción de la resolución que otorga la servidumbre u otros derechos reales,

	Directiva “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”	Directiva N° 001-2021/SBN
		Versión: 01

acompañando la documentación técnica sustentatoria presentada por el solicitante.

- 6.3.10 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.
- 6.3.11 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 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. Si el solicitante cumple 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. Si el solicitante no cumple 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.

- 6.3.12 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 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 comprendidos en el artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192, por razones de interés público.

	Directiva “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”	Directiva N° 001-2021/SBN
		Versión: 01

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.

	Directiva “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”	Directiva N° 001-2021/SBN
		Versión: 01

- 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

Entidad solicitante.	
Dirección de la entidad.	
Nombres y apellidos completos del representante legal.	
Número de DNI o de carné de extranjería del representante legal.	
Correo electrónico del representante legal.	
Acto solicitado.	() Transferencia de propiedad. () Otorgamiento de otro derecho real. Precisar el derecho solicitado:_____.
Indicar si el predio o inmueble estatal requerido se encuentra o no inscrito en el Registro de Predios.	() Sí. () No.
Nombre del proyecto de obra de infraestructura para el cual se requiere el predio o inmueble estatal (de corresponder).	
Norma que declara el proyecto de obra de infraestructura u obra ejecutada, de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.	Especificar norma:_____ . Declaración en trámite: <u>(indicar la entidad ante la cual se está tramitando la declaración del proyecto)</u> (Para predios o inmuebles del Estado, bajo la administración de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas, y predios o inmuebles de las entidades del Gobierno Nacional)

Notas:

1. Si la solicitud comprende varios predios o inmuebles, generar un formato por cada uno de ellos.
2. Marcar con una "X" y/o completar el espacio vacío, según corresponda.

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) Número de la partida registral y oficina registral del predio o inmueble solicitado (de corresponder):
.....
- b) Titular registral del predio o inmueble solicitado (de corresponder):
- c) Identificar el área del predio o inmueble solicitado en relación con el área total del proyecto:
 - Es todo el proyecto ()
 - Parte del proyecto ()
- d) Ubicación del área solicitada:.....
- e) Área:
- f) Linderos y medidas perimétricas:
- g) Zonificación del área solicitada:
- h) Ocupaciones:
- i) Edificaciones:
- j) Posesión:
- k) Resumen de las obras que se van a ejecutar en el predio o inmueble solicitado (de corresponder):
- l) Identificar del área total, el área afectada (llenar si está involucrada área inscrita)
 - Área (m²):
 - 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). En este rubro se debe precisar la anotación preventiva u otro acto efectuado a nivel registral para asegurar la ejecución del proyecto, de ser el caso.

.....
.....

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)	GEOLLACTA (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)		
PROVÍAS NACIONAL (Proyecto Especial del MTC)	PROVÍAS 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 y legal

a) Títulos archivados:

.....

b) Certificado de Búsqueda Catastral:

.....

c) Informe de inspección técnica (conforme al Anexo N° 3):

.....

d) 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.

.....
Responsable legal que autoriza

.....
Responsable técnico que autoriza



ANEXO N° 3

FORMATO DE INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA

NOMBRE DEL PROYECTO Y OBRA VINCULADA:			
Fecha de inspección:		Profesional responsable:	

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

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

Llenar si el predio recae en zona de dominio restringido, condición establecida en gabinete

Plano Diagnóstico N°

Existe rompimiento de la continuidad geográfica: SÍ () NO ()

DETALLAR:

.....

5. Otros aspectos verificados

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

.....
Firma del profesional responsable