CÁMARA DE DIPUTADOS
CONGRESO DEL PERÚ

CÁMARA DE DIPUTADOS
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
RECIBIDO
PROPOSICIÓN LEGISLATIVA
00860-2026-2031-CD
RU 68635-CD
17 NOVIEMBRE 2026 05:19 p. m.
FIRMADO DIGITALMENTE: EBOHORQUEZ

Paola Isabel Martínez Paitán
Diputada de la República

PROPOSICIÓN LEGISLATIVA QUE REGULA LA TRANSFERENCIA DE TITULARIDAD DE BIENES INSCRITOS O NO INSCRITOS Y LA DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS DE ENTIDADES PÚBLICAS A FAVOR DE PROINVERSIÓN PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS EN ACTIVOS

La Diputada de la República que suscribe, **PAOLA ISABEL MARTÍNEZ PAITÁN,** integrante del Grupo Parlamentario **RENOVACIÓN POPULAR**, en el ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú y conforme lo establecen los artículos 98º y 107º del Reglamento de la Cámara de Diputados del Congreso de la República, presenta la siguiente **PROPOSICIÓN LEGISLATIVA:**

FÓRMULA LEGAL

LEY QUE REGULA LA TRANSFERENCIA DE TITULARIDAD DE BIENES INSCRITOS O NO INSCRITOS Y LA DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS DE ENTIDADES PÚBLICAS A FAVOR DE PROINVERSIÓN PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS EN ACTIVOS

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto establecer un régimen especial de transferencia de titularidad de bienes inscritos o no inscritos y la delegación de competencias de Entidades Públicas Titulares a favor de la agencia PROINVERSIÓN, para el desarrollo de Proyectos en Activos, conforme a la Ley 32441, Ley que regula la promoción de la inversión privada mediante Asociaciones Público-Privadas y Proyectos en Activos y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo 316-2025-EF.

Artículo 2. Finalidad

La presente ley tiene como finalidad:

1. Simplificar los procesos administrativos respecto de la titularidad de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN sobre bienes estatales que faciliten la ejecución de los procesos de promoción de la inversión privada bajo la modalidad de Proyectos en Activos.

2. Facultar a PROINVERSIÓN para asumir la titularidad de bienes estatales inscritos bajo la titularidad de la SBN que no se encuentren destinados a un uso efectivo, o de bienes no inscritos para desarrollar proyectos bajo la modalidad de Proyectos en Activos.
3. Facultar a PROINVERSIÓN para asumir, por delegación de competencias de entidades públicas titulares de Proyectos en Activos, el desarrollo de dichos proyectos en cualquiera de sus fases.

Artículo 3. Ámbito de aplicación

La presente ley es de aplicación a:

1. Los bienes estatales inscritos en el Registro de Predios cuya titularidad corresponde a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN y que no se encuentren destinados a un uso efectivo, y que sean requeridos para un Proyecto en Activo.
2. Los bienes estatales no inscritos en el Registro de Predios que, conforme al artículo 23 de la Ley 29151, son de dominio del Estado y cuya inmatriculación compete a la SBN o a los gobiernos regionales, siempre que dichos bienes sean requeridos para un Proyecto en Activo.
3. Los Proyectos en Activo a cargo de las entidades públicas titulares de proyectos en activos que deleguen en PROINVERSION las competencias para su desarrollo.
4. Los terrenos para ganar al mar, ríos o lagos, por causas naturales o artificiales, previstos en la quinta disposición complementaria final del Decreto Legislativo 1147, incorporada por la Ley 30744, cuando sean incorporados o se pretenda incorporarlos a un proceso de promoción de la inversión privada bajo la modalidad de Proyectos en Activos.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DE TITULARIDAD A FAVOR DE PROINVERSIÓN, REVERSIÓN Y DESTINO FINAL DE LOS BIENES

Artículo 4. Asunción de titularidad por PROINVERSIÓN

4.1. En el caso de proyectos bajo iniciativa estatal, la asunción de titularidad opera de pleno derecho a partir de la publicación del acto que aprueba la incorporación del Proyecto en Activo al proceso de promoción de la inversión privada en el diario oficial El Peruano.

4.2. En el caso de proyectos bajo iniciativa privada, la asunción de titularidad opera de pleno derecho a partir de la publicación del acto que aprueba la incorporación del Proyecto en Activo al proceso de promoción de la inversión privada, previa verificación de la disponibilidad jurídica del bien.

4.3. El acto que aprueba la incorporación del Proyecto en Activo al proceso de promoción de la inversión privada constituye título suficiente para la inscripción de la transferencia de titularidad a favor de PROINVERSIÓN en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, sin perjuicio de la aplicación de los requisitos establecidos en la normativa vigente.

4.4. La titularidad asumida por PROINVERSIÓN tiene carácter especial, instrumental y temporal, y se mantiene durante las fases de planeamiento y programación, formulación, estructuración y transacción, así como durante la ejecución contractual, según corresponda, sin perjuicio de la transferencia de propiedad o de la constitución de derechos sobre el bien que resulten legalmente procedentes conforme al contrato del Proyecto en Activos.

Artículo 5. Bienes no inscritos: inmatriculación a favor de PROINVERSIÓN

5.1 Tratándose de bienes estatales no inscritos en la SUNARP conforme a lo señalado en el numeral 2 del artículo 3, que sean requeridos para un proyecto bajo la modalidad de Proyectos en Activos, PROINVERSIÓN queda facultada para solicitar e impulsar la primera inscripción de dominio a su favor ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) o el gobierno regional con funciones transferidas, según corresponda. **La entidad competente verifica la titularidad estatal y la disponibilidad jurídica del predio antes de disponer la primera inscripción de dominio.** La primera inscripción de dominio de los terrenos a que se refiere el numeral 4 del artículo 3 se rige por la cuarta disposición complementaria final de la presente ley.

5.2 Para tal efecto, la entidad competente tramita el procedimiento de primera inscripción de dominio previsto en el Reglamento de la Ley 29151, con las siguientes particularidades:

a) La entidad competente emite la resolución que dispone la primera inscripción de dominio y, una vez firme, la presenta ante la SUNARP.

b) La SBN y los gobiernos regionales están obligados a prestar su colaboración técnica y a remitir la información catastral, cartográfica y registral que PROINVERSIÓN requiera, en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles contados desde la recepción del requerimiento.

c) La inscripción se realiza a nombre de PROINVERSIÓN, quien asume la titularidad del bien para el desarrollo del proyecto bajo la modalidad de Proyectos en Activos.

5.3 En caso de que la SBN u otra entidad pública hubiere iniciado un procedimiento de primera inscripción de dominio sobre el mismo bien con anterioridad a la incorporación al proceso de promoción, dicho procedimiento continúa a cargo de la entidad competente, que conserva las actuaciones válidamente realizadas. PROINVERSIÓN puede impulsar el trámite y aportar la documentación técnica y legal necesaria para su culminación.

Artículo 6. Transferencia de titularidad de bienes inscritos

6.1. Tratándose de bienes estatales inscritos conforme a lo establecido en el numeral 1 del artículo 3, que sean requeridos para un Proyecto en Activo, la titularidad se transfiere a PROINVERSIÓN con la publicación del acto que aprueba la incorporación del Proyecto en Activo al proceso de promoción de la inversión privada en el diario oficial El Peruano en el caso de iniciativas estatales. En el caso de proyectos bajo iniciativa privada, la titularidad se transfiere con la

publicación del acto que aprueba la incorporación del proyecto en Activo al proceso de promoción de la inversión privada en el diario oficial El peruano; en ambos casos, una vez cumplida la verificación prevista en el presente artículo, no se requiere resolución previa de la SBN ni de la entidad titular.

6.2. La publicación de los actos señalados en el párrafo 6.1 constituye título suficiente para la inscripción registral de la transferencia de titularidad.

6.3. La transferencia de titularidad a que se refiere el presente artículo no requiere opinión técnica previa de la SBN ni la emisión del informe a que se refiere el literal i) del párrafo 14.1 del artículo 14 de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, por encontrarse exceptuada de dicho trámite.

6.4. Antes de la emisión de los actos señalados en el párrafo 6.1, PROINVERSIÓN comunica el proyecto a la SBN, adjuntando la información técnica y registral pertinente, para fines informativos y de verificación de la inexistencia de impedimentos legales o materiales que imposibiliten la transferencia.

6.5. La SBN cuenta con un plazo de diez (10) días hábiles, contados desde el día siguiente de recibida la comunicación a que se refiere el párrafo 6.4, para formular observaciones sustentadas únicamente en la existencia de impedimentos legales o materiales debidamente acreditados, tales como la afectación del bien a un uso o servicio público, su incorporación a otro proceso en trámite, la existencia de cargas, gravámenes, mandatos judiciales, controversias sobre titularidad u otra circunstancia objetiva que impida la transferencia.

PROINVERSIÓN cuenta con un plazo de cinco (5) días hábiles, contados desde el día siguiente de recibidas las observaciones, para subsanarlas o sustentar su improcedencia, adjuntando la documentación correspondiente. La SBN evalúa dicha absolución en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles y comunica motivadamente si los impedimentos han sido levantados o subsisten. Vencido este último plazo sin pronunciamiento, PROINVERSIÓN puede continuar el procedimiento únicamente cuando sustente y acredite documentalmente, bajo responsabilidad, que las observaciones han sido subsanadas y que no subsisten impedimentos legales o materiales debidamente acreditados. La falta de respuesta no convalida impedimentos legales ni afecta derechos de terceros.

6.6. Vencido el plazo de diez (10) días hábiles señalado en el párrafo 6.5 sin que la SBN formule observaciones, puede continuarse con la publicación que origina la transferencia, sin que el silencio subsane impedimentos legales ni derechos de terceros. Las observaciones formuladas por la SBN deben encontrarse debidamente motivadas y sustentadas. Cuando la SBN hubiera formulado observaciones dentro del plazo, la publicación solo procede una vez levantados los impedimentos, conforme al procedimiento previsto en el párrafo 6.5.

Artículo 7. Reversión de titularidad

7.1. En el caso de que el Proyecto en Activo sea adjudicado y se suscriba el contrato respectivo, la titularidad del bien se mantiene en PROINVERSIÓN y este es destinado conforme a lo previsto en el contrato, salvo que corresponda su transferencia al inversionista conforme a la legislación aplicable y a las condiciones contractuales pactadas.

7.2. En caso de que el Proyecto en Activo, tras el desarrollo del proceso de promoción, no sea adjudicado, sea declarado desierto o si durante el proceso de promoción PROINVERSIÓN lo decidiera así, la titularidad del bien revierte a la entidad pública titular de origen o se transfiere a la SBN, según corresponda, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la emisión del acto que declara la conclusión del proceso.

7.3. La reversión opera de pleno derecho y la resolución que la declara constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

7.4 Cuando el contrato concluya y el bien permanezca bajo titularidad estatal, PROINVERSIÓN dispone su transferencia a la entidad pública titular de origen o a la SBN, según corresponda, conforme a la legislación aplicable y sin afectar los derechos válidamente constituidos durante la ejecución contractual, salvo que una disposición legal establezca un destino distinto.

Artículo 8. Coordinación interinstitucional

PROINVERSIÓN y la SBN suscriben un convenio de cooperación interinstitucional para el intercambio de información catastral, cartográfica y registral necesaria para la implementación de la presente ley, en un plazo no mayor de treinta (30) días calendario contados desde su entrada en vigor.

Artículo 9. Registro en el SINABIP

Los bienes cuya titularidad sea asumida por PROINVERSIÓN conforme a la presente ley, son registrados en el Sistema de Información Nacional de Bienes de Propiedad Estatal – SINABIP, con la anotación de su vinculación al proceso de promoción de la inversión privada correspondiente.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Reglamentación

El Poder Ejecutivo aprueba el Reglamento de la presente ley en el plazo máximo de sesenta (60) días calendario contados a partir del día siguiente de su entrada en vigor.

La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN adecua sus directivas y procedimientos internos a las disposiciones de la presente Ley en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendario contados desde su entrada en vigor.

SEGUNDA. Opinión previa de la Autoridad Marítima Nacional o de la Autoridad Portuaria Nacional en Proyectos en Activos de tierras para ganar al mar, ríos o lagos, desarrollados en el marco de la quinta disposición complementaria final del Decreto Legislativo 1147

Tratándose de proyectos de inversión en Proyectos en Activos que tengan por objeto ganar tierras al mar, ríos o lagos, por causas naturales o artificiales, la opinión de la Autoridad Marítima Nacional o de la Autoridad Portuaria Nacional, prevista en la quinta disposición complementaria final del Decreto Legislativo 1147, se emite de manera previa a la adjudicación del proyecto, en la oportunidad que determine el reglamento, y comprende únicamente las materias de seguridad de la vida humana en el mar, ríos y lagos navegables; protección del medio ambiente acuático; y represión de actividades ilícitas en el ámbito de su jurisdicción. El contenido de la opinión que trate u aborde materias distintas se tiene por no emitido, sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda.

La opinión tiene carácter no vinculante, en concordancia con el artículo 171 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 006-2026-JUS, y se emite en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles contados desde la presentación de la solicitud por PROINVERSIÓN. El vencimiento del plazo sin pronunciamiento no equivale a opinión favorable.

La opinión se emite sin perjuicio de los títulos habilitantes regulados por el Decreto Legislativo 1147 y su reglamento, cuando resulten aplicables al proyecto, así como de

las potestades de supervisión, fiscalización y sanción que corresponden a la Autoridad Marítima Nacional y a la Autoridad Portuaria Nacional.

TERCERA. Activo futuro y titularidad en proyectos sobre terrenos para ganar al mar, ríos o lagos, desarrollados en el marco de la quinta disposición complementaria final del Decreto Legislativo 1147

Los proyectos de inversión en Proyectos en Activos que tengan por objeto ganar tierras al mar, ríos o lagos, por causas naturales o artificiales, pueden estructurarse, valorizarse, promoverse y adjudicarse sobre el terreno por ganar, en calidad de activo futuro, sin que su existencia física constituya requisito de admisibilidad, de incorporación al proceso de promoción, ni de adjudicación.

CUARTA. Titularidad de PROINVERSIÓN sobre el terreno para ganar al mar, ríos o lagos en proyectos desarrollados en el marco de la quinta disposición complementaria final del Decreto Legislativo 1147

Tratándose de Proyectos en Activos, la primera inscripción de dominio del terreno efectivamente ganado al mar, ríos o lagos y debidamente individualizado, por causas naturales o artificiales, a favor del Estado está a cargo de la SBN y se realiza en beneficio de PROINVERSIÓN mediante el procedimiento especial que establezca el

reglamento de la presente ley. Con la inmatriculación, el terreno para ganar al mar, ríos o lagos se incorpora al patrimonio del Estado a titularidad de PROINVERSIÓN en calidad de bien de dominio público, sin requerir acto constitutivo adicional.

La transferencia de propiedad del terreno para ganar al mar, ríos o lagos, así como el otorgamiento de derechos que por su naturaleza requieran su disposición en calidad de dominio privado, se configuran una vez cumplidas la inmatriculación y la desafectación, conforme a la presente ley y su reglamento. El otorgamiento de derechos que no requiera dicha disposición se rige por lo establecido en la Ley 32441 y su reglamento, sin que resulte exigible la desafectación.

En virtud de la titularidad que ejerce sobre el terreno para ganar al mar, ríos o lagos conforme al párrafo precedente, PROINVERSIÓN ejerce el rol de entidad pública titular del Proyecto en Activos.

QUINTA. Procedimiento de desafectación del terreno para ganar al mar, ríos o lagos para proyectos desarrollados en el marco de la quinta disposición complementaria final del Decreto Legislativo 1147

Tratándose de Proyectos en Activos, la desafectación del terreno para ganar al mar, ríos o lagos por la causal especial prevista en el artículo 23-A de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es aprobada por la SBN mediante resolución motivada, previa verificación de las condiciones legales aplicable a cada área, en el marco de un procedimiento de administración interna y comprende, en un solo acto, lo siguiente:

a) La conversión del bien de dominio público al dominio privado del Estado, conforme a la Ley 29151.
b) La desafectación del espacio público, cuando corresponda, conforme a la remisión a la normativa especial prevista en la Ley 31199, Ley de gestión y protección de los espacios públicos, y su reglamento.

   La desafectación a la que se refiere el primer párrafo no alcanza a las áreas de playa resultantes del Proyecto en Activos, a la zona de dominio restringido que pueda generarse conforme a los artículos 1 y 2 de la Ley 26856, a la franja ribereña resultante, ni a las vías de acceso público al litoral, las cuales mantienen su condición de bienes de uso público y se rigen por las leyes 26856, 29338 y la Ley 31199, según corresponda.

El nuevo suelo urbano susceptible de desafectación es el que resulte fuera de dichas áreas.

SEXTA. Valorización del activo futuro y compromiso de inversión en el terreno para ganar al mar, ríos o lagos en proyectos desarrollados en el marco de la quinta disposición complementaria final del Decreto Legislativo 1147

Tratándose de Proyectos en Activos, la valorización del activo futuro consistente en el terreno para ganar al mar, ríos o lagos se sustenta en la proyección de la inversión a ejecutarse para la existencia de dicho terreno, la cual constituye el compromiso de inversión en el terreno para ganar al mar, ríos o lagos, justificado en estudios técnicos o valorizaciones, no considerándose los flujos futuros que pueda generar la actividad

comercial del inversionista. El contrato de Proyectos en Activos puede establecer retribuciones adicionales que consideren el costo de oportunidad del activo y los destinos urbanísticos previstos.

La transferencia de propiedad o el otorgamiento del derecho contractual sobre el nuevo suelo urbano se realiza al valor de las inversiones efectivamente ejecutadas, conforme al contrato de Proyecto en Activos. En el caso de que dicho valor sea menor al compromiso de inversión, establecido en el contrato, este determina el mecanismo para completar su cumplimiento.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

ÚNICA. Procesos en trámite

La presente ley se aplica a los Proyectos en Activos bajo iniciativa estatal o privada que, a la entrada en vigor de la presente norma, se encuentren en trámite. En ese sentido, les resulta aplicable lo establecido en esta ley, a partir del estado en el que se encuentre su tramitación, incluyendo sus disposiciones complementarias modificatorias y finales, sin afectar actos firmes, derechos de terceros ni obligaciones contractuales válidamente asumidas.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS MODIFICATORIAS

PRIMERA. Modificación de los artículos 14 y 23 de la Ley 29151, Ley General del Sistema de Bienes Estatales

Se modifican el literal i) del párrafo 14.1 del artículo 14 y el artículo 23 de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en los siguientes términos:

"**Artículo 14.**
[…]
i) Emitir opinión técnica en los actos de disposición de predios de propiedad del Estado, con excepción de los bienes de propiedad municipal, de aquellos que sean materia de procesos de formalización, **de los bienes transferidos a PROINVERSIÓN para el desarrollo de Proyectos en Activos conforme a la ley de la materia,** o los que estén comprendidos en procesos de privatización o concesión en cumplimiento de disposiciones especiales.
[…]

Artículo 23. Titularidad de los predios no inscritos

Los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Excepcionalmente, cuando dichos predios sean requeridos para un Proyecto en Activo, la primera inscripción de dominio será efectuada a favor de PROINVERSIÓN conforme a la ley de la materia, asumiendo la titularidad del bien para los fines del proyecto."

SEGUNDA. Incorporación del artículo 52 de la Ley 32441, Ley que regula la promoción de la inversión privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos

Se incorpora el párrafo 52.7 al artículo 52 de la Ley 32441, Ley que regula la promoción de la inversión privada mediante Asociaciones Público-Privadas y Proyectos en Activos. en los términos siguientes:

"Artículo 52. Definición de proyectos en activos

[…]

52.7. La entidad pública titular del Proyecto en Activo, en cualquiera de las fases del proyecto, puede delegar a PROINVERSIÓN el ejercicio de una o más competencias legalmente delegables correspondientes a su rol de entidad titular de proyecto.

Para dicho fin, PROINVERSIÓN suscribe un convenio con la entidad o entidades públicas titulares del proyecto, según corresponda. Los bienes que formen parte del Proyecto en Activo permanecen bajo la titularidad de las entidades públicas titulares originales, asimismo, los presupuestos asignados a la ejecución de los proyectos permanecen en las entidades titulares de proyectos, bajo la administración de PROINVERSIÓN, con sujeción a las normas del Sistema Nacional de Presupuesto Público y según lo que se señale en el Reglamento."

TERCERA. Incorporación del literal m) al numeral 14.1 del artículo 14 de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Se incorpora el literal m) al numeral 14.1 del artículo 14 de la Ley 29151, en los términos siguientes:

"Artículo 14. Funciones y atribuciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

14.1. Son funciones y atribuciones exclusivas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, las siguientes

[…]

m) Tramitar y aprobar, a solicitud de PROINVERSIÓN, la asignación, transferencia, afectación, acto de administración o acto de disposición que resulte necesario para habilitar la incorporación de activos estatales a

procesos de promoción de la inversión privada bajo la modalidad de Proyectos en Activos, conforme al régimen especial establecido por ley."

CUARTA. Incorporación del artículo 18-D a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Se incorpora el artículo 18-D de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en los siguientes términos:

> **"Artículo 18-D.- Titularidad de PROINVERSIÓN sobre bienes incorporados a procesos de promoción de la inversión privada**
>
> **PROINVERSIÓN asume la titularidad de los bienes estatales inscritos en el Registro de Predios cuya titularidad corresponda a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN y que no se encuentren destinados a un uso efectivo, y que sean requeridos para un Proyecto en Activo, así como de los bienes estatales no inscritos en el Registro de Predios que, conforme al artículo 23 de la Ley 29151, son de dominio del Estado y cuya inmatriculación compete a la SBN o a los gobiernos regionales, siempre que dichos bienes sean requeridos para un Proyecto en Activo, conforme a la ley de la materia.**
>
> **En caso de que el Proyecto en Activo sea adjudicado y se suscriba el contrato respectivo, la titularidad del bien se mantiene en PROINVERSIÓN y este es destinado conforme a lo previsto en el contrato, salvo que corresponda su transferencia al inversionista conforme a la legislación aplicable y a las condiciones contractuales pactadas.**
>
> **Si el Proyecto en Activo, tras el desarrollo del proceso de promoción, no sea adjudicado, sea declarado desierto o si durante el proceso de promoción PROINVERSIÓN lo decidiera así, la titularidad del bien revierte a la entidad pública titular de origen o se transfiere a la SBN, según corresponda, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la emisión del acto que declara la conclusión del proceso.**
>
> **Cuando el contrato concluya y el bien permanezca bajo titularidad estatal, PROINVERSIÓN dispone su transferencia a la entidad pública titular de origen o a la SBN, según corresponda, conforme a la legislación aplicable y sin afectar los derechos válidamente constituidos durante la ejecución contractual, salvo que una disposición legal establezca un destino distinto.**

QUINTA. Incorporación de los artículos 23-A y 23-B a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Se incorpora los artículos 23-A y 23-B a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en los términos siguientes:

> **"Artículo 23-A.- Causal especial de desafectación de terrenos para ganar al mar, ríos o lagos**
> **Constituye causal especial y objetiva de desafectación del terreno para ganar al mar, ríos o lagos, por causas naturales o artificiales, incluido el**

nuevo suelo urbano generado, el uso y destino del terreno como parte de un Proyecto en Activo. La procedencia de la desafectación requiere la verificación técnica motivada de las condiciones legales aplicables al área concreta y el respeto de las salvaguardas especiales de espacios públicos, playas y bienes de dominio público hidraúlico.

La desafectación es aprobada por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales mediante resolución, en el marco de un procedimiento de administración interna, conforme al procedimiento y a los plazos que establezca el reglamento.

Artículo 23-B.- Destino de los recursos y naturaleza de las actuaciones vinculadas a terrenos para ganar al mar, ríos o lagos

23-B.1. Los recursos que reciba PROINVERSIÓN derivados de los proyectos de inversión de Proyectos en Activos sobre terrenos para ganar al mar, ríos o lagos se destinan, bajo responsabilidad, a financiar las actividades propias de PROINVERSIÓN para los proyectos desarrollados bajo las modalidades reguladas en la Ley 32441.

23-B.2. Los procedimientos de inmatriculación, desafectación y demás actos de adquisición, administración o disposición que PROINVERSIÓN solicite o

impulse ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales respecto de terrenos para ganar al mar, ríos o lagos constituyen actuaciones de administración interna entre entidades públicas y no tienen la condición de procedimientos administrativos en los términos del numeral 1.2.1 del artículo 1 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. En consecuencia, no resultan exigibles requisitos, tasas o derechos de tramitación propios de los procedimientos administrativos seguidos por administrados, ni son aplicables los recursos administrativos regulados en el TUO de la Ley 27444, entre las entidades intervinientes, sin perjuicio de la tutela que corresponda a los terceros afectados."

SEXTA. Incorporación de un segundo párrafo en el artículo 3 de la Ley 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles

Se incorpora un segundo párrafo al artículo 3 de la Ley 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles, en los términos siguientes:

"Artículo 3.
[…]

El decreto supremo referido en el párrafo precedente no resulta exigible para el caso de la desafectación del terreno para ganar al mar, ríos o lagos destinado a un Proyecto en Activo, conforme a la quinta disposición complementaria final del Decreto Legislativo 1147, sin perjuicio de su

aplicación a la zona de dominio restringido que pueda generarse conforme a los artículos 1 y 2 de la presente Ley."

SÉTIMA. Incorporación de un segundo párrafo al artículo 7 de la Ley 29338, Ley de Recursos Hídricos

Se incorpora un segundo párrafo al artículo 7 de la Ley 29338, Ley de Recursos Hídricos, en los términos siguientes:

"Artículo 7. Bienes de dominio público hidráulico
[…]
El régimen de dominio público hidráulico establecido en el párrafo precedente no resulta aplicable únicamente al suelo efectivamente conformado y válidamente desafectado conforme a la causal especial prevista en el artículo 23-A de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, quedando habilitada su disposición conforme a la legislación sobre promoción de la inversión privada mediante Proyectos en Activos y a la normativa del Sistema Nacional de Bienes Estatales, sin afectar la condición de dominio público del agua, las fajas marginales ni las competencias y autorizaciones de la Autoridad nacional del Agua."

OCTAVA. Incorporación del artículo 14-A a la Ley 27795, Ley de Demarcación y Organización Territorial

Se incorpora el artículo 14-A a la Ley 27795, Ley de Demarcación y Organización Territorial, en los términos siguientes:

"Artículo 14-A.- Régimen urbanístico transitorio y adscripción territorial del nuevo suelo urbano generado en proyectos de tierras ganadas al mar, ríos o lagos

14-A.1. El nuevo suelo urbano generado por proyectos de inversión de Proyectos en Activos que tengan por objeto ganar tierras al mar, ríos o lagos,

por causas naturales o artificiales, conforme a la quinta disposición complementaria final del Decreto Legislativo 1147, se sujeta a un instrumento de planificación urbana específico, elaborado y aprobado por las municipalidades provinciales competentes, mediante ordenanza municipal provincial, con participación de las municipalidades distritales involucradas y asistencia técnica del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que establece la zonificación, los parámetros urbanísticos y edificatorios y la compatibilidad de usos aplicables, en tanto dicho suelo no se incorpore a los instrumentos de planificación de la circunscripción municipal a la que sea adscrito.

14-A.2 Cuando el nuevo suelo urbano a que se refiere el párrafo 14-A.1, requiera adscripción a una circunscripción distrital, esta se realiza mediante ley, conforme al procedimiento previsto en la presente ley. El Poder Ejecutivo, a través de la Presidencia del Consejo de Ministros, prioriza el trámite de las acciones de demarcación correspondientes, cuyos instrumentos técnicos pueden sustentarse en la información técnica y cartográfica generada en el proceso de promoción de la inversión privada.

La elaboración y evaluación del expediente técnico de demarcación se realizan conforme a las competencias previstas en el artículo 5 de la presente ley.

14.A.3 En tanto se apruebe la ley de demarcación a que se refiere el párrafo 14-A.2, la municipalidad provincial o las municipalidades provinciales en cuyo litoral, ribera o margen se origina el proyecto ejercen transitoriamente, respecto del nuevo suelo urbano pendiente de adscripción, las funciones de planificación vinculadas al instrumento previsto en el párrafo 14-A.1, en coordinación con las municipalidades distritales involucradas. El ejercicio de estas funciones no determina la adscripción territorial del área.

En las áreas cuya jurisdicción ya se encuentre determinada, las licencias de habilitación urbana y de edificación se otorgan conforme a la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y a la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. En las áreas pendientes de adscripción, dichas licencias se otorgan por la municipalidad competente una vez que entre en vigor la ley de demarcación a que se refiere el párrafo 14-A.2.

Cuando el proyecto involucre a más de una provincia, las municipalidades provinciales correspondientes coordinan el ejercicio de sus competencias mediante convenios interinstitucionales u otros mecanismos previstos en la legislación vigente, sin perjuicio de la posterior adscripción territorial definitiva.

NOVENA. Incorporación de un tercer párrafo al artículo 3 de la Ley 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles

Se incorpora un tercer párrafo al artículo 3 de la Ley 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles, en los términos siguientes:

"**Artículo 3.**
[…]

Todo proyecto de Proyecto en Activos que tenga por objeto ganar tierras al mar, ríos o lagos, por causas naturales o artificiales, conforme a la Quinta Disposición

Complementaria Final del Decreto Legislativo 1147, garantiza vías de acceso público, libre y gratuito hacia el litoral, ribera o margen resultante, en las condiciones que establezca el reglamento."

Lima, 13 de noviembre de 2026

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ROCHA GALLEGOS Roxana Maria FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 14/11/2026 09:12:04-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: DE PAZ LANCHO Leo Miguel FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/11/2026 09:13:04-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ROCHA GALLEGOS Roxana Maria FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 14/11/2026 09:12:16-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ZEBALLOS APONTE Jorge Arturo FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/11/2026 10:40:16-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: BRAVO QUISPE Aldo Antonio FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/11/2026 15:27:23-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: MARTINEZ PAITAN Paola Isabel FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 13/11/2026 22:48:46-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ARANDA VASQUEZ Christian FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/11/2026 10:30:30-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: BAELLA MALCA Jose Isidro FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/11/2026 11:07:07-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: YONZ NUÑEZ Mady Veronica FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/11/2026 11:41:11-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: KRKLEC TORRES Frank FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/11/2026 15:59:49-0500

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El Estado peruano cuenta con un volumen significativo de predios con potencial económico cuyo aprovechamiento resulta estratégico para la promoción de inversión privada.

Al respecto, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) informó que, entre enero y noviembre de 2024, incorporó al patrimonio estatal 507 predios, equivalentes a 263.4 millones de metros cuadrados y valorizados en más de S/ 3,600 millones, mediante el procedimiento de primera inscripción de dominio[1]. Asimismo, la SBN mantiene el Portafolio de Predios del Estado para Invertir (PPE)[2], un visor geográfico destinado a identificar predios estatales disponibles para inversión pública y privada, con información sobre uso potencial, área, dominio y tipología del predio. Ello demuestra que existe un stock relevante de activos estatales susceptibles de ser puestos en valor mediante mecanismos de promoción de la inversión privada.

Sin embargo, el marco vigente de bienes estatales genera fricciones institucionales cuando los activos requeridos para un proceso de promoción de la inversión privada bajo la modalidad de **Proyectos en Activos**.[3] no se encuentran bajo titularidad o disponibilidad directa de la entidad que conduce dicho proceso.

En la Ley N°29151 dispone que los predios no inscritos que no constituyan propiedad de particulares ni de comunidades campesinas y nativas son de dominio del Estado, y que su inmatriculación compete a la SBN o, donde corresponda, a los gobiernos regionales con competencias transferidas. A su vez, el Sistema Nacional de Bienes Estatales tiene entre sus finalidades promover el saneamiento de la propiedad estatal para incentivar la inversión pública y privada, así como ordenar e integrar los procedimientos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de bienes estatales para lograr una gestión eficiente. No obstante, en la práctica, cuando un predio estatal debe incorporarse a un Proyecto en Activos o a otro proceso de promoción, subsisten etapas sucesivas de saneamiento, inmatriculación, opinión técnica, administración y eventual transferencia que pueden duplicar actuaciones y extender innecesariamente los plazos.

---

[1] Fuente: https://www.gob.pe/institucion/sbn/noticias/1073154-mas-de-260-millones-de-m2-de-terrenos-fueron-inscritos-al-dominio-del-estado.

[2] Fuente: https://www.gob.pe/11183-revisar-portafolio-de-predios-del-estado-para-invertir-ppe?utm_source=.

[3] "Los Proyectos en Activos son una modalidad de inversión público-privada promovida por las entidades públicas que cuentan con la titularidad y/o disposición de sus activos.
Esta modalidad puede ser de Iniciativa Estatal, es decir cuando la entidad pública identifica un proyecto de su interés y cuenta con un inmueble disponible para desarrollar este proyecto; o de Iniciativa Privada cuando el inversionista ha identificado un inmueble del Estado ubicado en una zona estratégica o de interés para el desarrollo de un proyecto de acuerdo con su actividad económica y experticia.". En: https://info.investinperu.pe/sobre-proyectos-en-activos/

Este problema se vuelve más visible tratándose de predios no inscritos. En esos casos, la regla general exige que el bien sea primero identificado, saneado e inmatriculado dentro del circuito ordinario del Sistema Nacional de Bienes Estatales antes de quedar disponible para actos de administración o disposición vinculados al proyecto. Esa secuencia puede ser razonable bajo una lógica patrimonial ordinaria, pero no necesariamente bajo una lógica de promoción de inversión, donde la oportunidad, la predictibilidad y la celeridad son determinantes para estructurar, convocar y adjudicar proyectos.

A ello se suma un problema estructural de gestión pública. La OCDE[4] ha advertido que debilidades en la planificación presupuestal, en la gestión de la inversión pública, en la contratación pública y en la gobernanza subnacional reducen la efectividad del gasto público, señalando que hasta 40% de la inversión pública puede potencialmente utilizarse de manera más eficiente. También identifica que la evaluación de proyectos sufre por estudios técnicos de baja calidad y supervisión deficiente, y que muchas veces los estudios son producidos por la misma entidad que luego los aprueba. Además, la corrupción habría afectado en 2023 al 12.7% del gasto público, equivalente al 2.4% del PBI, con una incidencia todavía mayor en inversión pública[5]. En ese contexto, mantener activos estatales sometidos a circuitos administrativos fragmentados y superpuestos incrementa costos de transacción y reduce la capacidad del Estado para activar inversión privada con rapidez y seguridad jurídica.

El problema bajo análisis ha sido identificado por la agencia encargada de promover la inversión privada en el Perú, PROINVERSIÓN, motivando la suscripción de un Convenio de Colaboración Interinstitucional, celebrado el 24 de julio de 2026 entre la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) y PROINVERSIÓN, instrumento que constituye un acuerdo marco de cooperación administrativa y consulta tecnológica (acceso al SINABIP WEB). Sin embargo, al tratarse de un acto administrativo subordinado a la legalidad vigente, carece de imperium para modificar procedimientos registrales, derogar requisitos o transferir titularidades de pleno derecho. Si bien es cierto que el convenio facilita el intercambio de datos, capacitaciones y la priorización voluntaria de trámites, el marco legal vigente, con las limitaciones indicadas mantiene la tramitación sujeta al circuito ordinario de la Ley 29151, sin otorgar facultades inmatriculadoras ni plazos perentorios sancionables a PROINVERSIÓN.

II. EVIDENCIA QUE SUSTENTA EL PROBLEMA

Entre los años 2002 y 2026, se han adjudicado 108 proyectos en activos por un valor de 12.3 mil millones de dólares[6]. La evidencia reciente confirma la importancia creciente de

[4] Fuente: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/09/oecd-economic-surveys-peru-2025_d9bfa904/76f6eb73-en.pdf.
[5] Ídem.
[6] Fuente: https://www.investinperu.pe/wp-content/uploads/0224/11/01.04.2026-cartera-app-y-pa_web.pdf

los Proyectos en Activos, el MEF a través de PROINVERSIÓN proyectó adjudicar entre 2025 y 2027 cuatro iniciativas bajo esta modalidad por más de USD 3,500 millones, resaltando además el caso del Parque Industrial de Ancón, con más de USD 1,200

millones de inversión y 120 mil empleos estimados[7]. Por su parte, PROINVERSIÓN informó que en 2026 impulsa una cartera de 44 proyectos y 8 adendas contractuales por USD 19,797 millones, incluyendo proyectos en sectores como transportes, saneamiento, salud, educación, energía, minería, inmuebles y turismo[8]. Este contexto demuestra que la promoción de inversión privada ya no es marginal, sino una política pública central que requiere herramientas patrimoniales ágiles y coherentes con la escala de la cartera nacional.

III. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

Objetivo general: Se busca establecer un régimen especial y excepcional de titularidad a favor de PROINVERSIÓN respecto de bienes estatales, inscritos o no inscritos, que

hayan sido incorporados o sean susceptibles de ser incorporados a un proceso de promoción de la inversión privada para Proyectos en Activos bajo la Ley N°32441.

Objetivos específicos:

(i) Permitir que la primera inscripción de dominio, en el caso de los predios no inscritos pueda efectuarse directamente a favor de PROINVERSIÓN cuando el bien esté vinculado al proceso de promoción correspondiente.
(ii) Habilitar un traslado de titularidad funcional y directo a favor de PROINVERSIÓN, en el caso de predios ya inscritos a favor del Estado o de otra entidad pública, para que esta pueda conducir de manera integral y oportuna los actos necesarios para la estructuración, convocatoria y adjudicación del proyecto.
(iii) Establecer un régimen especial para tierras ganadas al mar, para el caso de los proyectos en activos, lo cual implica regular la estructuración del proyecto como "activo futuro", a través de un procedimiento especial de desafectación por causal objetiva a cargo de la SBN.

IV. FUNDAMENTOS DE LA INICIATIVA

El artículo 3 de la Ley N°32441 declaró de interés nacional la promoción de la inversión privada mediante Asociaciones Público-Privadas y Proyectos en Activos, por su contribución al crecimiento económico, al cierre de brechas en infraestructura y

[7] Fuente: https://www.gob.pe/institucion/mef/noticias/1311225-peru-activara-mas-de-usd-3500-millones-en-inversiones-con-proyectos-en-activos-hasta-2027.
[8] Fuente: https://www.gob.pe/institucion/proinversion/noticias/1363835-proinversion-impulsa-cartera-de-44-proyectos-y-8-adendas-por-cerca-de-us-20-mil-millones-para-el-2026.

servicios, a la generación de empleo productivo y a la competitividad del país. Además, dicha ley exige que, durante el desarrollo de los proyectos, las entidades públicas

adopten acciones que permitan la ejecución de la inversión dentro de los plazos correspondientes, dando celeridad a sus actuaciones y evitando retrasos basados en formalismos.

En este marco, PROINVERSIÓN ocupa una posición institucional singular. La Ley N°32441 la reconoce como organismo técnico especializado, adscrito al Ministerio de Economía y Finanzas, con competencia nacional y autonomía técnica, funcional, administrativa, económica y financiera. Asimismo, le atribuye, entre otras funciones, diseñar, conducir y concluir el proceso de promoción de la inversión privada de los proyectos desarrollados mediante APP y Proyectos en Activos, brindar asistencia técnica a entidades públicas en las distintas fases de dichos proyectos, e intervenir en la fase de ejecución contractual conforme a la ley y su reglamento. Del mismo modo, en el ámbito de los Asociaciones Público-Privadas, PROINVERSIÓN puede asumir, cuando corresponda conforme al marco normativo aplicable, el rol de Entidad Pública Titular del Proyecto.

Por tanto, si el ordenamiento ya reconoce a PROINVERSIÓN como actor técnico especializado en la conducción de procesos de promoción de inversión, resulta razonable y necesario dotarla de un régimen especial de titularidad o disponibilidad directa sobre los bienes estatales incorporados a dichos procesos, incluidos los predios no inscritos que deban inmatricularse para ese fin. De lo contrario, el sistema mantiene una desconexión entre la entidad que promueve la inversión y la entidad que concentra la titularidad patrimonial, obligando a tramitar actos intermedios que, lejos de agregar valor, pueden convertirse en cuellos de botella.

La lógica de la propuesta no consiste en desnaturalizar el Sistema Nacional de Bienes Estatales ni en vaciar de contenido las competencias de la SBN. Su lógica es distinta, se trata de reconocer que, una vez que un bien ha sido incorporado a un proceso de promoción de inversión privada, la gestión patrimonial de ese bien deja de responder solo a una finalidad de administración ordinaria y pasa a cumplir una finalidad instrumental directa para el desarrollo del proyecto. Por ello, la titularidad debe acompañar funcionalmente al proceso de promoción, concentrándose en la entidad que tiene la responsabilidad técnica de impulsarlo.

La titularidad que asume PROINVERSIÓN tiene carácter especial, instrumental y temporal, sin perjuicio de la transferencia de propiedad o de la constitución de derechos que corresponda conforme al contrato. Cuando el proyecto no sea adjudicado, se declare desierto o concluya el proceso de promoción sin adjudicación, la titularidad revierte a la entidad pública titular de origen o se transfiere a la SBN, según corresponda, dentro de los treinta (30) días hábiles previstos en el artículo 7.2. La conclusión de los contratos se rige por las reglas específicas del artículo 7.4, según corresponda.

La proposición legislativa resuelve de manera sistemática los cuellos de botella que históricamente han frenado proyectos de gran envergadura como el Parque Industrial de Ancón. Al transformar la titularidad patrimonial del Estado de una barrera

administrativa en una herramienta instrumental al servicio de la inversión privada, se logran los siguientes impactos clave:

1. **Alineamiento Institucional y Celeridad**: Se unifica en PROINVERSIÓN la facultad de gestionar el suelo y liderar el proceso de promoción, eliminando duplicidades procesales con la SBN y reduciendo sustancialmente los plazos de estructuración.
2. **Seguridad Jurídica Registral**: La inmatriculación y la transferencia registral se efectúan conforme a los procedimientos y requisitos del régimen especial, sin perjuicio de la verificación de la titularidad, las cargas, los impedimentos legales y los derechos de terceros.
   La atribución de inmatricular directamente ante la SUNARP y el valor de título suficiente otorgado a los actos publicados en El Peruano garantizan una titulación limpia, libre de cargas y predecible para los inversionistas internacionales.
3. **Flexibilidad Regulatoria para Suelo Futuro**: La regulación del suelo a ganar al agua como "activo futuro" y la desafectación especial sin Decreto Supremo abren paso a megaproyectos portuarios, logísticos e industriales costeros.
4. **Protección Absoluta del Interés Público**: La reversión o transferencia a la entidad pública titular de origen o a la SBN, según corresponda, busca preservar el patrimonio estatal cuando el proyecto no se adjudica, sin prejuzgar la inexistencia de costos administrativos ni de obligaciones presupuestales.

CUADRO COMPARATIVO DE NORMAS SOBRE RÉGIMEN PATRIMONIAL

ACTOS Y PROCEDIMIENTOS	RÉGIMEN ACTUAL (LEY 29151)	RÉGIMEN PROPUESTO (PROPOSICIÓN LEGISLATIVA)
Titularidad Registral	Permanece en la SBN, los Gobiernos Regionales o Sectores titulares durante todo el proceso de promoción.	Se transfiere de pleno derecho a PROINVERSIÓN con la publicación del acto de incorporación del proyecto en El Peruano.
Inmatriculación (Predios No Inscritos)	Exclusiva de la SBN o Gobiernos Regionales con competencias transferidas	PROINVERSIÓN queda facultada para inmatricular directamente a su favor ante la

	(procedimiento ordinario art. 23).	SUNARP como entidad solicitante.
Suspensión de Trámites Previos	Trámites paralelos continúan o deben concluirse previamente antes de la entrega del predio.	Los procedimientos de primera inscripción iniciados por la SBN o GOREs se suspenden de pleno derecho y se transfieren a PROINVERSIÓN.
Opinión Técnica de la SBN	Exigencia obligatoria de informe u opinión técnica previa para actos de disposición (art. 14.1.i).	Excepción expresa de opinión técnica previa de SBN para bienes transferidos a PROINVERSIÓN para Proyectos en Activos.
Plazos de Colaboración e Impugnación	Plazos administrativos ordinarios del TUO Ley 27444; no existen plazos perentorios acotados para la SBN.	Plazo perentorio de 15 días hábiles para remisión catastral por SBN/GORE y 10 días hábiles para observaciones de SBN por impedimentos legales.
Terrenos a Ganar al Agua	Procedimientos complejos de desafectación individual; requieren Decreto Supremo formal (Ley 26856 y Ley 29338).	Estructuración como "activo futuro"; desafectación por causal especial aprobada por SBN sin Decreto Supremo (exención expresa).
Naturaleza de las Actuaciones	Tramitados como procedimientos administrativos con posibles recursos impugnativos interinstitucionales.	Clasificados como actuaciones de administración interna entre entidades públicas; exentos de tasas registrales y recursos del TUO Ley 27444.
Mecanismo de Reversión	Requiere procedimiento administrativo especial de reversión o resolución previa de la SBN.	Reversión de pleno derecho a la SBN o entidad de origen en 30 días hábiles si el proyecto no se adjudica o se declara desierto

V. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS Y FUENTES UTILIZADAS

V.1. No existen iniciativas legislativas (proyectos de ley) sobre la materia que propone regular la presente propuesta legislativa.
V.2. La Ley 30744, Ley que facilita la inversión en tierras para ganar al mar, ríos y lagos, por causas naturales o artificiales

VI. IDENTIFICACIÓN DE LOS DISTINTOS SECTORES COMPRENDIDOS EN LA PROPUESTA

La presente proposición legislativa comprende la participación de entidades públicas vinculadas con la propiedad, administración y disposición de inmuebles públicos:

1. **PROINVERSIÓN (Agencia de Promoción de la Inversión Privada)**

a) **Asunción de titularidad temporal e instrumental:** Asume de pleno derecho la titularidad especial y temporal sobre bienes estatales (inscritos o no inscritos) requeridos para Proyectos en Activos, a partir de la publicación de su incorporación al proceso en el diario oficial El Peruano.

b) **Inmatriculación directa:** PROINVERSIÓN queda facultada para tramitar ante la SUNARP la primera inscripción de dominio a su favor respecto de predios estatales no inscritos sujetos al régimen general del artículo 5. **Tratándose de terrenos efectivamente ganados al mar, ríos o lagos, la inmatriculación está a cargo de la SBN, en beneficio de PROINVERSIÓN, conforme a la cuarta disposición complementaria final.**

c) **Asunción de competencias por delegación:** Puede asumir el desarrollo de Proyectos en Activos en cualquiera de sus fases previa delegación de la entidad pública titular mediante la suscripción de convenios.

d) **Titularidad sobre terrenos ganados al agua:** Ejerce el rol de entidad pública titular en proyectos sobre terrenos por ganar al mar, ríos o lagos.
Coordinación e información: Suscribe un convenio de cooperación con la SBN para intercambio de información catastral, registral y cartográfica.

2. Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)

a) **Asistencia técnica e información:** Está obligada a brindar colaboración técnica y remisión de información catastral, cartográfica y registral a PROINVERSIÓN en un plazo no mayor de **15 días hábiles**.

b) **Verificación previa:** Antes de emitirse el acto que aprueba la incorporación del proyecto, la SBN cuenta con diez (10) días hábiles para formular observaciones sustentadas en impedimentos legales o materiales debidamente acreditados, conforme al artículo 6 de la propuesta. Su absolución y evaluación se sujetan a los plazos y condiciones establecidos en dicho artículo.

c) **Inmatriculación y desafectación especial:** Realiza la primera inscripción de dominio de terrenos por ganar al mar, ríos o lagos a favor de PROINVERSIÓN y aprueba mediante resolución el procedimiento especial de desafectación para dichos terrenos.

d) **Recepción por reversión:** Recibe de pleno derecho la devolución o transferencia de los predios en un plazo de **30 días hábiles** cuando el proyecto no se adjudique, se declare desierto o se dé por concluido.

e) **Adecuación normativa:** Debe adecuar sus directivas y procedimientos internos al nuevo régimen en un plazo de **60 días calendario**.

2. **Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)**

a) **Inscripción registral ágil:** La SUNARP inscribe la transferencia de titularidad de los bienes ya inscritos con mérito del acto de incorporación del proyecto, conforme al artículo 6. La primera inscripción de predios no inscritos sigue el procedimiento y exige la acreditación prevista en el artículo 5, sin perjuicio del régimen especial aplicable a terrenos ganados al mar, ríos o lagos.

b) Registra la transferencia de titularidad o la primera inscripción de dominio a favor de PROINVERSIÓN con el solo mérito de la publicación del acto de incorporación al proceso en El Peruano, eximiéndose del informe u opinión técnica previa de la SBN.

c) **Inscripción de reversiones:** Inscribe en el Registro de Predios la reversión de titularidad a favor de la SBN con mérito de la resolución que declara la conclusión del proceso.

4. Entidades Públicas Titulares de Proyectos (Ministerios, Gobiernos Regionales y Locales)

a) **Delegación de competencias:** Tienen la facultad de delegar a PROINVERSIÓN, mediante convenio, una o varias competencias de su rol titular para el desarrollo del proyecto en cualquiera de sus fases.

b) **Preservación patrimonial y presupuestal:** Mantienen la titularidad original de los activos y de los presupuestos asignados, los cuales pasan a ser administrados por PROINVERSIÓN en el marco de la delegación.

5. **Gobiernos Regionales (GORE)**

a) **Colaboración técnica:** Tienen el deber de entregar la información catastral y registral requerida por PROINVERSIÓN en un plazo máximo de **15 días hábiles**.
b) **Suspensión y transferencia de procedimientos:** Deben suspender de pleno derecho los procedimientos de primera inscripción de dominio que hubiesen iniciado sobre predios requeridos para Proyectos en Activos, transfiriendo la competencia a PROINVERSIÓN.

5. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS)

- **Asistencia técnica en planificación urbana:** Brinda asistencia técnica a las municipalidades provinciales competentes para la elaboración de los instrumentos de planificación urbana correspondientes al nuevo suelo generado por proyectos de tierras ganadas al mar, ríos o lagos.

7. Municipalidades Provinciales

- **Planificación urbana:** Elaboran y aprueban, mediante ordenanza municipal provincial, los instrumentos de planificación urbana específicos, con participación de las municipalidades distritales involucradas y asistencia técnica del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- **Gestión transitoria de competencias urbanas:** Ejercen transitoriamente las competencias municipales sobre el nuevo suelo urbano hasta su adscripción territorial definitiva. Cuando el proyecto comprenda más de una provincia, coordinan el ejercicio de sus competencias conforme a los mecanismos previstos en la legislación vigente.

8. **Presidencia del Consejo de Ministros (PCM) y Congreso de la República**

a) **Priorización de demarcación territorial:** La PCM impulsa y prioriza las acciones de demarcación territorial sobre el nuevo suelo urbano generado.
b) **Adscripción distrital formal:** El Congreso de la República aprueba mediante ley la adscripción territorial definitiva del nuevo suelo urbano a un distrito específico.

9. **Sector Defensa y Transportes (Autoridad Marítima Nacional / Autoridad Portuaria Nacional - APN)**

a) **Opinión técnica especializada restringida:** Emiten opinión previa no vinculante (en un plazo de **30 días hábiles**) en proyectos sobre tierras ganadas al agua, limitada estrictamente a seguridad de la vida humana, protección del medio ambiente acuático y represión de actividades ilícitas.
b) **Supervisión y fiscalización:** Mantienen sus potestades de supervisión, fiscalización, sanción y otorgamiento de títulos habilitantes aplicables.

10. **Poder Ejecutivo**

Reglamentación general: Aprueba el Reglamento de la Ley en un plazo máximo de **60 días calendario** contados a partir del día siguiente de su entrada en vigor

VII. IDENTIFICACIÓN DE LAS NORMAS QUE PUEDEN SER DEROGADAS O MODIFICADAS

NORMA AFECTADA	ARTÍCULOS MODIFICADOS / INCORPORADOS	CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN/INCORPORACIÓN
Ley 29151 (Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales)	Arts. 14.1.i), 14.1.m), 18-D, 23, 23-A y 23-B	Permite excepción de opinión técnica a los bienes de PROINVERSIÓN; faculta inmatriculación directa; regula la titularidad temporal y reversión; establece causal especial de desafectación de terrenos ganados al mar; fija naturaleza de actos de administración interna.
Ley 32441 (Ley que regula la promoción de la inversión privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos.)	Art. 52.7	Permite a las entidades públicas titulares delegar competencias de Proyectos en Activos a PROINVERSIÓN mediante convenio.
Ley 26856 (Declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece zona de dominio restringido)	Art. 3 (agrega párrafos segundo y tercero)	Exime de Decreto Supremo la desafectación de terrenos ganados al mar en PA; establece la obligación de garantizar vías de acceso público, libre y gratuito al litoral
Ley 29338 (Ley de Recursos Hídricos)	Art. 7 (agrega segundo párrafo)	Declara inaplicable el dominio público hidráulico a las áreas efectivamente desafectadas al amparo del artículo 23-A de la Ley 29151
Ley 27795 (Ley de Demarcación Territorial)	Art. 14-A	Regula el régimen urbanístico transitorio del nuevo suelo urbano generado por proyectos de tierras ganadas al mar, ríos o lagos; prevé que los instrumentos específicos sean aprobados por las municipalidades provinciales competentes, con participación distrital y asistencia técnica del Ministerio de Vivienda, y establece la coordinación interprovincial cuando corresponda.

VIII. IMPACTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La propuesta legislativa se encuentra enmarcada en lo dispuesto por la Constitución Política del Perú y la legislación vigente en materia de promoción de las alianzas público-privadas y sus modalidades para la ejecución de proyectos de inversión, por lo que su promulgación no colisiona con otras leyes vigentes, por el contrario, moderniza el marco jurídico vigente sobre promoción de la inversión privada, respecto a ejecución de proyectos de inversión bajo la modalidad de Proyectos en Activos (PA), fortaleciendo la competitividad del país respecto a otros países y mejorando la economía nacional e infraestructura.

La propuesta es compatible con la Ley 29151 y con la lógica del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Lejos de contradecir su finalidad, la desarrolla. El propio artículo 6 de la Ley 29151 establece que una finalidad del sistema es promover el saneamiento de la propiedad estatal para incentivar la inversión pública y privada y procurar una gestión eficiente del portafolio inmobiliario del Estado. Del mismo modo, el literal i) del artículo 14.1 prevé que la SBN emite opinión técnica en actos de disposición de predios estatales, pero exceptúa expresamente a los bienes que estén comprendidos en procesos de formalización o en procesos de privatización o concesión en cumplimiento de disposiciones especiales. Es decir, el ordenamiento ya admite que, cuando existe una finalidad pública especial vinculada a la puesta en valor de activos estatales, el circuito patrimonial ordinario puede flexibilizarse mediante reglas especiales.

Asimismo, cabe precisar que la Ley 32441, no solo declara de interés nacional la promoción de la inversión privada, sino que impone a las entidades públicas una actuación orientada a resultados, con celeridad y sin retrasos basados en formalismos. En esa medida, una norma que concentre en PROINVERSIÓN la titularidad funcional de los bienes destinados a procesos de promoción no rompe la coherencia del sistema: la refuerza, al alinear la gestión del activo con la entidad responsable del proceso.

La necesidad de la norma se sustenta en un problema real de diseño institucional: la separación entre la entidad que concentra la titularidad o inmatriculación de predios estatales y la entidad que tiene a su cargo la promoción de la inversión privada genera duplicidades, demoras y costos innecesarios. Frente a un contexto en el que el Estado dispone de un importante portafolio de activos, la cartera de Proyectos en Activos viene creciendo y la normativa de inversión privada exige celeridad y enfoque de resultados, se justifica establecer un régimen especial que permita que los bienes estatales vinculados a estos procesos sean inscritos o transferidos directamente a favor de PROINVERSIÓN. Esta medida es excepcional, focalizada, compatible con la Ley 29151 y coherente con la Ley 32441, y tiene como finalidad última activar inversión, reducir cuellos de botella y poner en valor el patrimonio estatal en beneficio del desarrollo nacional.

IX. ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

La propuesta legislativa no genera gasto público nuevo o demanda recursos adicionales al Tesoro Público para su implementación, pues no crea una nueva entidad ni un nuevo procedimiento paralelo, sino que reordena competencias sobre un universo acotado de bienes: aquellos incorporados a procesos de promoción de inversión privada.

El principal beneficio que ofrece la presente iniciativa legislativa consiste en reducir costos de transacción institucional, evitar duplicidades entre saneamiento,

inmatriculación, administración y transferencia, y acortar los plazos de estructuración de proyectos. Dado que la OCDE ha advertido que hasta 40% de la inversión pública puede utilizarse más eficientemente y que persisten graves problemas de selección, supervisión y corrupción en la gestión de proyectos, toda medida que simplifique procedimientos y disponga un alineamiento de responsabilidades institucionales contribuye a un uso más eficiente de los activos del Estado y a una mejor gobernanza de la inversión[9], lo cual producirá una aceleración de las inversiones.

La existencia de un portafolio de activos estatales de gran escala, la cartera creciente de Proyectos en Activos y la magnitud de la cartera de PROINVERSIÓN muestran que una mejora regulatoria en la gestión de bienes vinculados a estos procesos puede traducirse en adjudicaciones más rápidas, mayor predictibilidad para inversionistas y un mejor aprovechamiento del patrimonio estatal. En otras palabras, la propuesta convierte a la titularidad del bien en una herramienta de promoción de inversión, en lugar de mantenerla como una barrera procedimental.

En materia de beneficios concretos, que mejoran la calidad de vida de la población se tiene que con la mejora de la calidad de la infraestructura que trae el desarrollo de proyectos en activos, se reducirán costos y se prestarán servicios de mayor valor agregado.

Asimismo, existe otro beneficio económico potencial, de suma importancia como consecuencia de mayores volúmenes de inversión relacionado con la generación de empleo y canon, además de poner en valor activos ociosos y generar nuevo suelo urbano, impulsando la recaudación tributaria local y la creación de miles de puestos de trabajo directos e indirectos.

De otro lado, consideramos que existen algunos beneficios ambientales, que se pueden generar como consecuencia de la promoción de inversiones privadas, vía proyectos en

activos en zonas ribereñas desarrolladas en el marco de la normatividad ambiental peruana, tales como:

[9] Fuente: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/09/oecd-economic-surveys-peru-2025_d9bfa904/76f6eb73-en.pdf

a. Mitigación y defensa ribereña planificada: Si los proyectos artificiales para ganar terreno se diseñan bajo estrictas evaluaciones de impacto ambiental (EIA), la inversión privada puede financiar obras de infraestructura que estabilicen riberas o litorales frente a la erosión o el cambio climático.

b. Eficiencia en el uso del espacio urbano: Desde el punto de vista económico, permite expandir áreas comerciales, portuarias o turísticas en zonas de alta densidad sin necesidad de degradar ecosistemas terrestres (como bosques o valles agrícolas), optimizando el valor del suelo urbano-costero.

X. RELACIÓN CON LAS POLÍTICAS DE ESTADO DEL ACUERDO NACIONAL

La presente iniciativa se alinea con las siguientes Políticas de Estado

a) La Política de Estado N° 17 sobre la afirmación de la economía social de mercado y el tema 72 que refiere a las medidas para promover la productividad, la competencia y el desarrollo económico; y,
b) La Política de Estado N° 18, respecto a la búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica, la que establece en su literal (k) que se "construirá una cultura de competitividad y de compromiso empresarial con los objetivos nacionales."