

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0059-2022/SBN

San Isidro, 15 de agosto de 2022

VISTOS:

El Informe N° 00132-2022/SBN-DNR-SDNC de fecha 11 de agosto del 2022, de la Subdirección de Normas y Capacitación; el Memorandum N° 00451-2022/SBN-DNR de fecha 11 de agosto del 2022, de la Dirección de Normas y Registro; el Informe N° 00996-2022/SBN-OPP de fecha 12 de agosto del 2022, de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto; el Informe N° 00365-2022/SBN-OAJ de fecha 15 de agosto del 2022, de la Oficina de Asesoría Jurídica, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante 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 dispone la creación del 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, 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 y otras disposiciones normativas en materia de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de predios estatales;

Que, de conformidad con lo establecido por el artículo 7 del TUO de la Ley N° 29151, en concordancia con los artículos 218 y 222 de su Reglamento, es garantía del SNBE la venta por subasta pública de los predios de dominio privado estatal, y de manera excepcional, la compraventa en forma directa, siendo una de sus causales, que el predio sea solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales; asimismo, de acuerdo al numeral 227.1 del artículo 227 del citado Reglamento,

en caso que la compraventa sea efectuada para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, en la resolución que aprueba la compraventa se debe precisar la finalidad para la cual se adjudica el predio y el plazo para que se ejecute la obra requerida, bajo sanción de reversión al dominio del Estado en caso de incumplimiento de cualquiera de dichas obligaciones;

Que, en relación a la función de supervisión, el numeral 37.1 del artículo 37 del nuevo Reglamento de la Ley N° 29151 precisa que la supervisión es una atribución exclusiva del ente rector del SNBE que tiene por objeto que todas las entidades que conforman el SNBE, sin excepción alguna, cumplan con las acciones de custodia, defensa y recuperación de los predios de su propiedad y bajo su administración; con las obligaciones impuestas por norma legal, o por el acto que recae sobre dichos predios; y, con el debido procedimiento en los procedimientos que ejecutan;

Que, respecto a la transferencia de predios estatales a favor de entidades, el artículo 216 del Reglamento antes indicado establece que en caso de transferencias de predios a entidades para ejecutar proyectos en forma directa, la carga se levanta cuando se verifique el cumplimiento del proyecto, subsistiendo la carga de la finalidad para la cual se ha destinado el predio, en caso se destine a fin público; asimismo, en caso de transferencias de predios estatales a favor de entidades a título gratuito para que sea destinado a la ejecución de proyectos con participación del sector privado, el levantamiento de la carga es dispuesta con resolución por la entidad transferente, a solicitud de la entidad promotora que adjudicó el predio al privado, sustentando las exigencias previstas en el artículo 210 del Reglamento y adjuntando el asiento de inscripción registral del contrato de adjudicación en el Registro de Predios;

Que, la Segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", aprobada por Resolución N° 0002-2022/SBN, establece que en los casos de compraventa directa sustentada en la causal de ejecución de un proyecto declarado de interés, prevista en el inciso 2 del artículo 222 del Reglamento y el inciso 2 del numeral 5.6 de la presente Directiva, el/la comprador(a) puede adjudicar el predio a terceros, manteniéndose como carga sobre el predio la finalidad y plazo para la ejecución del proyecto que consta en la resolución y el contrato de compra; asimismo, en relación a la verificación del cumplimiento de la finalidad, el literal e) precisa como una de sus reglas que en el caso de ventas efectuadas sobre predios del Estado bajo competencia de la SBN, el levantamiento de la carga por cumplimiento de la finalidad o la reversión del predio por incumplimiento de la finalidad, son aprobados por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE);

Que, de otro lado, el numeral 6.24.1 de la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN, denominada "Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales", aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, respecto al levantamiento de cargas, entre otros aspectos dispone que en caso de transferencias de predios a favor de entidades para ejecutar proyectos en forma directa, la carga se levanta cuando se verifique el cumplimiento del proyecto; subsistiendo la carga de la finalidad para la cual se ha destinado el predio, cuando el predio se destine a una finalidad pública; asimismo, el levantamiento de la carga de la ejecución de proyectos en los casos de competencia de la SBN, es aprobada por la SDAPE;

Que, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010/SBN, no regula en forma específica cuál es la unidad de organización competente para efectuar el levantamiento de las cargas establecidas en los actos de disposición aprobados por la SBN; no obstante, el artículo 47 del citado documento, dispone que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) es la encargada de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada; en tal sentido, el ejercicio de dicha facultad implica la ejecución de las acciones vinculadas a los actos de disposición aprobados por la citada Subdirección como sería el levantamiento de las respectivas cargas;

Que, asimismo, el artículo 45 del Reglamento citado en el párrafo precedente, establece que la Subdirección de Supervisión de la SBN es la encargada de programar y ejecutar los procesos de supervisión sobre los predios estatales y de los actos que recaen sobre éstos, así como respecto del cumplimiento del debido procedimiento que ejecuten las Entidades para la adecuada administración de dichos bienes de acuerdo a la normatividad vigente; y que esta Área depende jerárquicamente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal;

Que, mediante el Informe N° 00132-2022/SBN-DNR-SDNC de fecha 11 de agosto del 2022, la Subdirección de Normas y Capacitación sustenta la propuesta de modificación del literal e) de la Segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales" y del último párrafo del numeral 6.24.1 de la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN denominada "Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales", la cual fue impulsada por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a través del Informe N° 003-2022/SBN-DGPE-SDAPE, con la conformidad de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) según el Memorándum N° 1463-2022/SBN-DGPE y el Memorándum N° 1699-2022/SBN-DGPE, propuesta que además cuenta con la conformidad de la SDDI a través del Memorándum N° 02255-2022/SBN-DGPE-SDDI, por lo cual resulta pertinente modificar de manera específica las citadas Directivas, a fin de precisar la unidad de organización a cargo del levantamiento de las cargas en los actos de disposición de compraventa directa y transferencia interestatal, respecto a la ejecución de los proyectos declarados de interés, conforme al marco jurídico vigente;

Que, a través del Informe N° 00996-2022/SBN-OPP de fecha 12 de agosto del 2022, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto emite opinión técnica favorable a la modificación del literal e) de la Segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales" y del último párrafo del numeral 6.24.1 de la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN, denominada "Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales";

Que, mediante Informe N° 00365-2022/SBN-OAJ de fecha 15 de agosto del 2022, la Oficina de Asesoría Jurídica emite opinión legal favorable a la modificación de las mencionadas Directivas, expresando que se ajusta al procedimiento de revisión y aprobación para documentos normativos a nivel nacional y en calidad de Ente Rector, conforme a lo previsto en la Directiva N° 002-2017/SBN "Disposiciones para la Emisión de Documentos Normativos en la SBN", aprobada por la Resolución N° 051-2017/SBN y en tal sentido, recomienda que se prosiga con el trámite para su aprobación;

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 Normas y Capacitación, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y la Subdirección de Supervisión;

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; 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.- Modificar el literal e) de la Segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN.

Modifíquese el literal e) de la Segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada por Resolución N° 0002-2022/SBN, en los términos siguientes:

“DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

(...)

Segunda. Compraventa sustentada en la causal de ejecución de un proyecto declarado de interés

(...)

La verificación del cumplimiento de la finalidad se realiza de acuerdo a las siguientes reglas:

(...)

e) *En el caso de ventas directas efectuadas sobre predios del Estado, bajo competencia de la SBN, el levantamiento de la carga por cumplimiento de la finalidad es efectuado por la SDDI previo informe de la SDS, en tanto que la reversión del predio por incumplimiento de la finalidad es aprobada por la SDAPE, en mérito al Informe emitido por la SDS. En las regiones en las que ya se efectuó la transferencia de funciones a las que se refiere el artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, son efectuados por el Gobierno Regional respectivo.”*

Artículo 2.- Modificar el último párrafo del numeral 6.24.1 de la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN.

Modifíquese el último párrafo del numeral 6.24.1 de la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales”, aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, en los términos siguientes:

“6.24. Levantamiento de cargas

6.24.1 (...) *En los casos bajo competencia de la SBN, el levantamiento de la carga es aprobado por la SDDI. Cuando el levantamiento de la carga está referido a la ejecución de proyectos, se requiere el informe previo de la SDS”.*

Artículo 3.- Difusión y publicación.

Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

ROGER LIZANDRO GAVIDIA JOHANSON
Superintendente Nacional
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales