

# TRANSFERENCIA DE DOMINIO EN EL ESTADO



# COMPETENCIAS

PROPIETARIO	INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO Y APROBACIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO
<b>ESTADO (sin transferencia de funciones a Gobierno Regional)</b>	SBN
<b>ESTADO (con transferencia de funciones a Gobierno Regional)</b>	<b>GOBIERNO REGIONAL</b> (previa Opinión Técnica de la SBN)
<b>GOBIERNOS REGIONALES Y LOCALES (sobre predios de su propiedad)</b>	<b>GOBIERNO REGIONAL Y LOCAL</b>
<b>ENTIDAD PÚBLICA</b>	<b>ENTIDAD PÚBLICA</b> (previa Opinión Técnica de la SBN)

Los Gobiernos Regionales, Locales y la entidades públicas que cuenten con régimen propio para disponer de los predios de su propiedad pueden aplicar la Directiva N° 005-2013/SBN de manera supletoria

Artículos 32 al 34 y 65 del Reglamento de la  
Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

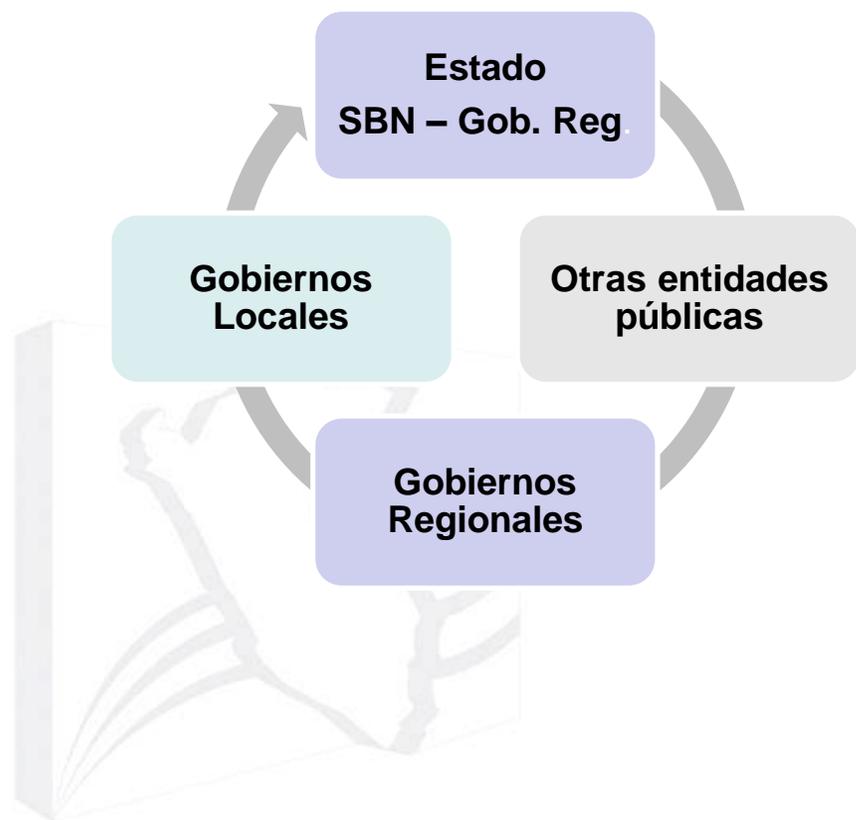
## TRANSFERENCIA DE DOMINIO EN EL ESTADO

Es la **traslación de dominio** a título gratuito u oneroso de **predios estatales de dominio privado**, que se realiza **entre entidades** que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales.



Artículo 62° del Reglamento de la Ley N° 29151.  
Resolución N° 067-2013/SBN modificada por la  
Resolución N° 086-2016/SBN

# CARACTERÍSTICA FUNDAMENTAL DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO: FINALIDAD



**FINALIDAD**

 PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ



# ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO

## Calificación de la solicitud

### REQUISITO PARA TODAS LAS TRANSFERENCIAS:

a) Solicitud de transferencia predial suscrita por funcionario competente

b) Se puede presentar:

- **El programa o proyecto de desarrollo o inversión** con los respectivos planes y estudios técnicos – legales para su ejecución, establecidos de conformidad con sus respectivas competencias que contenga: denominación, descripción, finalidad, objetivo, alcances del programa o proyecto, indicación del financiamiento, así como cronograma de la ejecución de la obra, estableciendo el plazo para su conclusión. El financiamiento debe ser acreditado con documento expedido por el órgano competente.
- En caso no se tenga el programa o proyecto la entidad podrá presentar un **plan conceptual o idea del proyecto** conteniendo: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante.

## ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO

### Calificación de la solicitud

- c) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, de corresponder.
- d) Indicar el número de partida registral o el Certificado Negativo de Búsqueda Catastral en caso que no se encuentre inscrito el cual no podrá tener una antigüedad mayor a 15 días contados desde la fecha de expedición.
- e) En caso la solicitud sea sobre parte de un predio inscrito, además:
  - Plano Perimétrico-Ubicación
  - Memoria Descriptiva



## ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO

### Calificación de la solicitud

Cuando se trate de los siguiente tipos de transferencia, además, se debe adjuntar:

- **TITULO ONEROSO**

- a) Tasación del predio, elaborada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.
- b) La conformidad del procedimiento y estudio de mercado de la tasación, debidamente visada por la entidad solicitante.

- **GOBIERNO REGIONAL O GOBIERNO LOCAL:**

- Acuerdo de Consejo del Gobierno Regional aprobando la petición.
- Acuerdo de Concejo de la Municipalidad aprobando la petición, con el voto conforme de las dos terceras partes del número legal de regidores.

- Si de la evaluación se constata la falta de algún requisito:

Oficio requiriendo subsanación en un plazo de 10 días más el término a la distancia



RESOLUCIÓN QUE  
DECLARA  
INADMISIBLE LA SOLICITUD



## CAUSALES DE IMPROCEDENCIA:

- Predio de dominio público (artículo 62° del Reglamento).
- Predio no es de libre disponibilidad.
- El predio no se encuentre inscrito a favor del Estado

Resolución que declara  
**IMPROCEDENTE** la solicitud



## RESULTADO DE LA CALIFICACIÓN FORMAL (DE GABINETE):

Predio con las siguientes características:

- De propiedad o administrado por la entidad que conoce el procedimiento.
- De dominio privado del Estado.
- De libre disponibilidad.
- Que se encuentre inscrito



## II) INSPECCIÓN TÉCNICA

- Verificar en campo la condición del predio (ejemplo: advertir condición de dominio público, que se encuentre superpuesto con faja marginal, etc.)

## III) AUTORIZACIÓN DE TRANSFERENCIA

### GORES, RESPECTO DE PREDIOS DE SU PROPIEDAD:

- **CONSEJO REGIONAL** autoriza la continuación del procedimiento (literal i del artículo 14° de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales).

## IV) SANEAMIENTO

Independizaciones, acumulaciones, rectificaciones de área y linderos.

## V) INFORME TÉCNICO-LEGAL

- Elaborado por un abogado y un ingeniero o arquitecto.
- Contiene la evaluación técnico-legal que sustenta y concluye que el predio es de propiedad o administrado por la entidad que conoce el procedimiento, de dominio privado y de libre disponibilidad.
- Contiene el **análisis del beneficio económico y social** del pedido de transferencia a la luz de la finalidad que sustenta el pedido, de conformidad con el artículo 34 del Reglamento.
- Incluye **proyecto de Resolución que aprueba la transferencia de dominio.**



## VI) RESOLUCIÓN QUE APRUEBA LA TRANSFERENCIA

- **GORES RESPECTO DE PREDIOS DE SU PROPIEDAD:**

Aprobada por el órgano competente de acuerdo al ROF o, en su defecto, por el Gobernador Regional en su calidad de Titular del Pliego (artículo 65 del Reglamento).

- **GORES CON FUNCIONES TRANSFERIDAS RESPECTO DE PREDIOS DE PROPIEDAD DEL ESTADO Y ENTIDADES DEL SISTEMA RESPECTO DE PREDIOS DE SU PROPIEDAD:**

Aprobada por el Gobernador Regional o Titular del Pliego (artículo 65° del Reglamento).

## VII) RESOLUCIÓN: CONTENIDO (NUMERAL 7.5 DE LA DIRECTIVA N° 005-2013/SBN)

- La Resolución debe contener lo siguiente:
  - Condiciones específicas de la transferencia.
  - La finalidad para la cual es otorgado el predio.
  - Plazo de ejecución del proyecto, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.
- Si la entidad presenta **Plan conceptual o idea proyecto**, la resolución deberá establecer como obligación que la entidad adquirente presente, dentro del plazo máximo de dos (2) años contados desde la notificación de la resolución, el respectivo programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos legales para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, **bajo apercibimiento de reversión en caso de incumplimiento.**
- Si el **programa o proyecto** está previsto para ser ejecutado por terceros, en la resolución debe establecerse como obligación de la entidad adquirente en el plazo máximo de dos (2) años contados desde la notificación de la resolución, el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva.

## VIII) ACTA DE ENTREGA – RECEPCIÓN DEL PREDIO TRANSFERIDO

Una vez consentida la resolución que aprueba la transferencia interestatal, la entidad propietaria procederá a efectuar la entrega del predio transferido, debiendo para tal efecto suscribir el acta de entrega recepción correspondiente. Esta acta no será necesaria en los casos de regularización de transferencia.



**IX) Inscripción de Resolución en RRPP**

**X) Actualización de SINABIP**

**XI) Declaración de baja de predio ante Municipalidad correspondiente**

**XII) Archivo de expediente**



## DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS OBTENIDOS EN LA GESTIÓN DE PREDIOS DE PROPIEDAD ESTATAL

Los ingresos obtenidos por los actos de administración o disposición efectuados sobre los predios de propiedad estatal se distribuyen, previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos y se rigen por las reglas siguientes:

- Del producto de la venta de los predios del Estado, administrados por la SBN: 30% corresponde a la SBN y 70% corresponde al Tesoro Público.
- Del producto de la venta de los predios del Estado, administrados por los Gobiernos Regionales con competencias transferidas: 15% corresponde a la SBN; 15% corresponde al Gobierno Regional y 70% corresponde al Tesoro Público.
- Del producto de la venta efectuada por las entidades a favor de terceros, cuando el predio les fue transferido por el Estado a título gratuito; 30% corresponde a la SBN y 70% corresponde a la entidad.
- Las transferencias de propiedad del Estado a favor de los Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señalada, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.

# TRANSFERENCIA DE DOMINIO EN VÍA DE REGULARIZACIÓN

## Tercera Disposición complementaria Transitoria del Reglamento

Tercera.- De la transferencia de predios que sirven de soporte para la prestación de servicios públicos

Los predios que estén siendo **destinados al uso público o que constituyan parte de una infraestructura para la prestación de un servicio público**, podrán ser transferidos a título gratuito por la entidad titular o, cuando el bien es de titularidad del Estado, por la SBN, en favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio.



## TRANSFERENCIA DE DOMINIO EN VÍA DE REGULARIZACIÓN

- Puede ser a título gratuito u oneroso.
- Se aplica a los predios destinados al uso público o que constituyan parte de una infraestructura para la prestación de un servicio público, que ***originariamente*** fueron de dominio privado estatal (se excluye bienes de dominio público de origen: aportes reglamentarios y lotes de equipamiento urbano).
- Es un mecanismo **excepcional** y **residual**, siendo pertinente únicamente en los casos en los que no fuese aplicable otras figuras legales, tales como la regularización de afectación en uso o la reasignación (ejemplo: con el fin de realizar acumulaciones).
- En caso sea el predio sea de propiedad del Estado, es competente para aprobarla la **SBN** y no el Gobierno Regional con funciones transferidas. En caso sea el predio sea de propiedad de una entidad, es competente para aprobarla la propia **entidad**.
- La entidad titular o la SBN si el bien el de titularidad del Estado, podrán exigir los requisitos que a su criterio resulten pertinentes y que se señalan en el numeral 7.1 de la Directiva.

## OPINIÓN TÉCNICA DE LA SBN

- **GORES RESPECTO DE PREDIOS DE SU PROPIEDAD:**  
**NO** requieren Opinión Técnica de la SBN.
- **GORES con funciones transferidas respecto de predios de propiedad del Estado, y entidades del Sistema respecto de predios de su propiedad:**  
Deben solicitar Opinión Técnica a la SBN.



## OPINIÓN TÉCNICA DE LA SBN



### REQUISITOS:

- Solicitud suscrita por funcionario competente, conteniendo los siguientes requisitos:
  - Solicitud de transferencia predial presentada
  - Informe técnico legal de la entidad propietaria conteniendo el sustento y la opinión para la transferencia.
  - Adicionalmente y de acuerdo al tipo de transferencia se deberá acompañar la documentación detallada en el numeral 7.1 de la Directiva N° 005-2013/SBN

**El pronunciamiento de la Superintendencia se encuentra referido al cumplimiento de los requisitos que exige el procedimiento transferencia predial interestatal a título gratuito, siendo de exclusiva responsabilidad de la entidad pública que propone el citado procedimiento y la veracidad de la documentación remitida.**