

TRANSFERENCIA INTERESTATAL

Abg. Rosa Elvira Arquíñego Cueva
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario - SBN



HOSPITAL NACIONAL P.N.P. "LUIS N. SAENZ"

MARCO NORMATIVO

- Ley 29151: “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”
- Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA
- Directiva N° 005-2013/SBN: “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado” aprobado por Resolución N° 067-2013/SBN del 19 de septiembre de 2013.

COMPETENCIAS

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

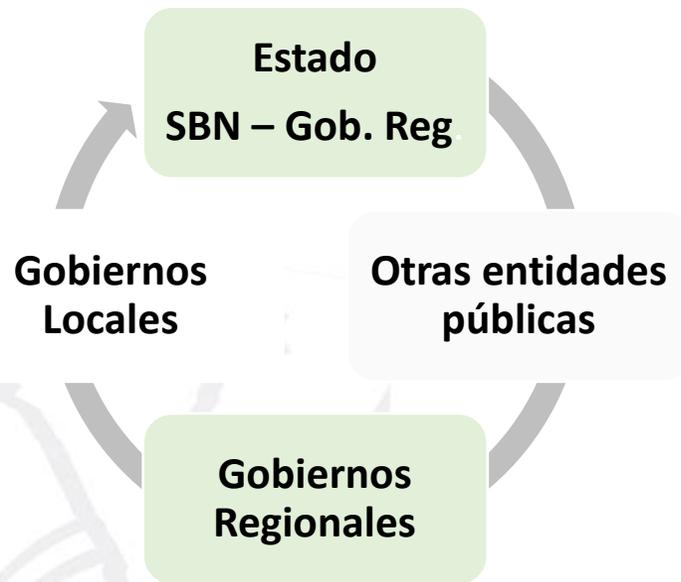
TRANSFERENCIA DE DOMINIO: LA FIGURA

Es la **traslación de dominio** a título gratuito 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.

CARACTERÍSTICA FUNDAMENTAL DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO: LA FINALIDAD



FINALIDAD





Ejemplo: Relleno Sanitario Municipal



Ejemplo:
Archivo General de Expedientes Judiciales – Poder Judicial
Distrito Judicial de Lima Sur



MINISTERIO DE
VIVIENDA
CONSTRUCCIÓN Y
SANEAMIENTO



Ejemplo: Proyectos Urbanos presentados por el "MVCS" a través de su Programa: "Generación de Suelo Urbano"

ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO

I) Calificación de la solicitud

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.

c) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

d) Partida Registral o Certificado Negativo de Búsqueda Catastral

e) En caso la solicitud sea sobre parte de un predio inscrito, además:

- Plano Perimétrico-Ubicación
- Memoria Descriptiva

CUANDO LA TRANSFERENCIA ES A FAVOR DE UN GOBIERNO REGIONAL O LOCAL

- Acuerdo de Consejo del Gobierno Regional aprobando la petición (literal “l” del numeral 7.1 de la Directiva N° 005-2013/SBN)
- Acuerdo de Concejo de la Municipalidad aprobando la petición, con el voto conforme de las dos terceras partes del número legal de regidores (artículo 61 de la Ley Orgánica de Municipalidades y literal “m” del numeral 7.1 de la Directiva N° 005-2013/SBN)



SOLICITUD DE TRANSFERENCIA INADMISIBLE

- 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



SOLICITUD DE TRANSFERENCIA IMPROCEDENTE

CAUSALES DE IMPROCEDENCIA:

- El predio es de Dominio Público (artículo 62° del Reglamento).
- El 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 (EN GABINETE)

El predio debe contar 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).

■ ENTIDADES PÚBLICAS:

Aprobada por el funcionario competente según su ROF.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS del predio de 35 501,00 m² (3.5501 ha), ubicado en el Sector Victoria del Valle Medio de Piura, distrito, provincia y departamento de Piura, inscrito en la Partida Registral N° 11065937 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura y con Registro CUS N° 105997; a favor del **MINISTERIO DE**

VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, para que sea destinado a la ejecución del **Proyecto Integral de Vivienda denominado: "Una Sola Fuerza"**.



Artículo 2°.- DISPONER que el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** tiene el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para presentar el Programa o Proyecto de Desarrollo o Inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales definitivos para su ejecución, de conformidad con lo expuesto en el numeral 17.2) del décimo séptimo considerando de la presente resolución.



Artículo 3°.- DISPONER que el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** destine el predio transferido únicamente para la ejecución del **Proyecto Integral de Vivienda denominado: "Una Sola Fuerza"**; caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

Artículo 4°.- DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese, y comuníquese.
P.O.I. N° 5.2.2.12



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (E) I - Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

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 del 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

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.



ACTA DE ENTREGA – RECEPCIÓN

N° 040-2017/SBN-DGPE-SDDI

ACTA DE ENTREGA – RECEPCIÓN DEL PREDIO ESTATAL UBICADO EN EL DISTRITO 26 DE OCTUBRE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PIURA

En la ciudad de Lima, el 10 de noviembre de 2017, se reunieron en representación del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento el Director General de la Oficina General de Administración, **DURICH WHITTEMBURY TALLEDO** identificado con Documento Nacional de Identidad N° 17800662 con domicilio en Paseo de la República 3361, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, a quien adelante se le denominará "EL MINISTERIO"; y en representación de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, el abogado **PERCY IVAN MEDINA JIMÉNEZ** de la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario, de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 08115546, con domicilio legal en la Calle Chinchón N° 890, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, a quien en adelante se le denominará "LA SBN", para los efectos de realizar la entrega del predio que a continuación se describe, bajo las siguientes condiciones:

CLÁUSULA PRIMERA: El Estado es propietario del predio de 35 501,00 m² (3.5501 ha), ubicado en el Sector Victoria del Valle Medio de Piura, distrito 26 de Octubre, provincia y departamento de Piura, inscrito en la Partida Registral N° 11065937 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° 1 – Sede Piura y con Registro CUS N° 105997; en adelante el "PREDIO".

CLÁUSULA SEGUNDA: Mediante Oficio N° 641-2017-VIVIENDA/OGA, presentado el 6 de noviembre de 2017 (S.I. N° 38859-2017), el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, representado por el Director General de la Oficina General de Administración, Durich Whittembury Talledo solicita la Transferencia Predial del "PREDIO", para la ejecución del Proyecto Integral de Vivienda denominado: "Una Sola Fuerza".

CLÁUSULA TERCERA: A través de la Resolución N° 707-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2017 (en adelante "la Resolución") se aprobó la transferencia predial a título gratuito del "PREDIO" a favor de "EL MINISTERIO".

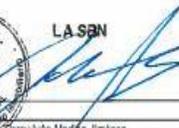
CLÁUSULA CUARTA: De conformidad con lo establecido en el numeral 7.7) del artículo VII) de la Directiva N° 005-2013/SBN, que regula los "Procedimientos para la aprobación para la transferencia interestatal de predios del Estado" aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN del 19 de setiembre de 2013, (en adelante la Directiva N° 005-2013/SBN), 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



CLÁUSULA QUINTA: En tal sentido, teniendo en cuenta lo descrito anteriormente y dando cumplimiento a lo dispuesto en la "Directiva N° 005-2013/SBN" se hace entrega del "PREDIO" a favor de "EL MINISTERIO" teniendo en cuenta que el mismo asume a partir del momento de la suscripción de la presente acta, la obligación de sufragar los gastos de conservación y administración, siendo responsable del cumplimiento de la normatividad vigente en la materia y de las disposiciones municipales, debiendo cumplir con la finalidad para la cual fue transferido, caso contrario, será revertido a favor del Estado.

Observaciones:

En señal de conformidad, las partes suscriben la presente Acta en cuatro ejemplares.

 EL MINISTERIO Durich Whittembury Talledo Director de la Oficina de Administración Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento	 LA SBN Percy Ivan Medina Jimenez Profesional Subdirección de Desarrollo Inmobiliario Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
---	--

**IX) Inscripción de Resolución en la
SUNARP**

X) Actualización de SINABIP

XI) Declaración de baja de predio ante Municipalidad correspondiente

XII) Archivo de Expediente

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.

- **Entidades Públicas conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

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.

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 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.

Artículo 26° de la Ley N° 29151 incorporado por la Ley N° 30230.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO EN VÍA DE REGULARIZACIÓN

Tercera Disposición complementaria Transitoria del Reglamento de la Ley N° 29151

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

- 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.**
- No es necesario sustentar un proyecto.



Ejemplo: Hospital Casimiro Ulloa - Miraflores



Ejemplo: Centro de Educación Técnico Productiva (CETPRO): “Carlos Cueto Fernandini - Barranco