

DIRECTIVA N° 005-2011-SBN

PROCEDIMIENTOS PARA EL OTORGAMIENTO Y EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO ESTATAL, ASÍ COMO PARA LA REGULARIZACIÓN DE AFECTACIONES EN USO DE PREDIOS DE DOMINIO PÚBLICO

Lima, 09 agosto 2011

1. ASPECTOS GENERALES

1.1 Finalidad

Regular los procedimientos para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, así como para la regularización de las afectaciones en uso de los predios de dominio público.

1.2 Objetivo

Desarrollar los procedimientos para la sustentación y aprobación de:

- La afectación en uso de predios estatales de libre disponibilidad a favor de las entidades integrantes del Sistema.
- La extinción de la afectación en uso cuando la entidad afectataria haya incurrido en alguna de las causales previstas en el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, así como para la recuperación de los referidos predios.
- Regularización de la afectación en uso de los predios que estén siendo destinados al uso público o que sirvan para la prestación de un servicio público.

1.3 Alcances

La presente Directiva es de alcance nacional y comprende los predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad que están bajo competencia directa de: (i) La SBN; (ii) Los Gobiernos Regionales a los que SBN haya transferido funciones en el marco del proceso de descentralización; y. (iii) Las demás entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en adelante “las entidades”.

Asimismo, comprende los predios de dominio público para la regularización de la afectación en uso, procedimiento a cargo de la SBN.

En el caso de la SBN, la presente Directiva es de aplicación de las Subdirecciones de Administración de Patrimonio Estatal (SDAPE), la de Supervisión (SDS) y la de Desarrollo Inmobiliario (SDDI)

Los Gobiernos Locales y las entidades públicas que cuentan con régimen legal especial pueden aplicar la presente directiva de manera supletoria.

1.4 Base Legal

- Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada con Ley 29151, en adelante “la Ley”.
- Los literales b) y c) del numeral 14.1 del artículo 14 de la Ley, en los que se establece como una de las atribuciones de la Superintendencia Nacional de

Bienes Estatales SBN, la de expedir Directivas sobre los actos de adquisición, administración, registro y supervisión de los bienes estatales, para optimizar la gestión de los mismos.

- Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA en adelante “el Reglamento”.
- El literal c) del artículo 7 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

2. DISPOSICIONES GENERALES

AFECTACION EN USO

- 1.1 La afectación en uso se inicia a solicitud de cualquier entidad integrante del Sistema ante la entidad propietaria del bien o, cuando el bien es de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional que haya asumido funciones.
- 1.2 Las solicitudes de afectación en uso, debidamente sustentadas. Deben ser formuladas indicándose el uso o servicio público al que se destinará el predio estatal.
- 1.3 La afectación en uso será tramitada y aprobada por la entidad pública propietaria o administradora del predio, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite. En los casos de predios del Estado, bajo administración de la SBN, la sustentación y aprobación está a cargo de la SDAPE.
- 1.4 La afectación en uso sobre predios de dominio privado estatal se constituye, a título gratuito, a fin de que se destine al uso o servicio público; y, excepcionalmente para fines de interés y desarrollo social.
- 1.5 Las afectaciones en uso se constituyen sobre predios de libre disponibilidad, inmatriculados y saneados física y legalmente, pudiendo realizarse el saneamiento, de ser el caso, en el mismo procedimiento de afectación en uso.
- 1.6 Las afectaciones en uso se otorgan a plazo determinado o indeterminado, conforme a la naturaleza del proyecto a ejecutar para el uso o servicio público, lo que deberá de constar en la Resolución aprobatoria correspondiente, bajo sanción de nulidad.
- 1.7 Las afectaciones en uso aprobadas a plazo determinado podrán ser objeto de prórroga, previa evaluación de la unidad orgánica competente.
- 1.8 Existirá pluralidad de afectatarios cuando dos o más entidades destinan parcialmente un mismo predio a un servicio público. En tal caso cada afectatario ejercerá proporcionalmente los derechos y obligaciones (conservación, mantenimiento y tributarios) inherentes a la afectación en uso otorgada.
- 1.9 El Estado puede poner término unilateralmente y de pleno derecho a las afectaciones en uso que otorgue, por razones de seguridad o de interés público.
- 1.10 Expedida la Resolución de Afectación en uso, la entidad propietaria o administradora (SBN o Gobierno Regional) elaborará y suscribirá conjuntamente

con el afectatario el Acta de Entrega - Recepción del predio sobre el que se constituye el derecho de afectación en uso.

- 1.11 Los predios de dominio privado estatal que se afecten en uso a fin de destinarse a un uso público, se incorporan al dominio público, por lo que en aquellas jurisdicciones donde haya operado la transferencia de funciones a favor de los Gobiernos Regionales, corresponderá que estos luego de la afectación en uso pongan a disposición de la SBN los referidos predios para las acciones de supervisión correspondiente.
- 1.12 Puede hacerse entrega provisional del predio que se solicita en afectación en los casos que peligre la seguridad del mismo o exista interés nacional, debiendo para tal efecto la entidad propietaria o administradora entregar su posesión mediante el Acta de Entrega Recepción respectiva, sin que ello signifique el otorgamiento de derecho alguno a su favor.
- 1.13 Los gastos de conservación u obras que se ejecuten en el predio entregado de manera provisional no son reembolsables.
- 1.14 La entidad afectataria deberá de cumplir con la finalidad de la afectación en uso, conservando diligentemente el predio, asumiendo los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios del mismo. Asimismo, deberá efectuar la declaratoria de fábrica de las obras ejecutadas sobre el predio afectado, a favor del Estado o de la entidad propietaria, contando para ello con la facultad de suscribir los documentos públicos y privados necesarios, devolviendo el bien afectado sin más deterioro que el uso ordinario a la conclusión de la afectación en uso.
- 1.15 Las entidades afectatarias pueden de manera excepcional y temporal otorgar el derecho de uso sobre los predios afectados a su favor, a fin de obtener recursos que deben ser destinados exclusivamente al mantenimiento y conservación del bien a su cargo, a la mejora del servicio o al pago de los tributos que correspondan, debiendo comunicar tal acto a la entidad propietaria o administradora del bien.

REGULARIZACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO

- 1.16 La SBN puede aprobar la afectación en uso, en vía de regularización, de los predios que estén siendo destinados al uso público o que sirvan para la prestación de un servicio público, a favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio público.

EXTINCION DE LA AFECTACION EN USO

- 1.17 La extinción de la afectación en uso otorgada sobre predios de propiedad estatal, constituye un procedimiento que se inicia de oficio.
- 1.18 La extinción de la afectación en uso es tramitada y aprobada por la entidad pública propietaria o administradora del predio, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite. En los casos de predios del Estado, bajo administración de la SBN, la sustentación y aprobación está a cargo de la SDS y de la SDAPE.

- 1.19 La SBN efectúa acciones de supervisión periódicas sobre los predios estatales en los cuales hubiere recaído afectaciones en uso, así como del cumplimiento de la finalidad para la cual fueron afectados en uso.
- 1.20 Por la extinción de la afectación en uso la entidad propietaria del predio o el Estado, a través de la SBN, reasumen la administración de un predio o parte del afectado en uso, al haber incurrido la entidad afectataria en cualesquiera de las causales de extinción previstas en el numeral 3.13 de la presente Directiva.
- 1.21 En caso de que el predio se encuentre dentro de la jurisdicción de un Gobierno Regional en el que haya operado la transferencia de funciones, la SBN, una vez extinguida la afectación en uso, es decir, cuando el predio ha retornado al dominio privado del Estado, debe ponerlo a disposición del referido Gobierno Regional para su administración.
- 1.22 La extinción de la afectación en uso no otorga derecho de reembolso alguno por las edificaciones o mejoras efectuadas en el predio, a favor de quien tuvo la calidad de afectatario, quedando éstas a favor del titular del predio.
- 1.23 La extinción de la afectación en uso deberá declararse expresamente mediante resolución de la unidad orgánica competente de la entidad propietaria o administradora del predio, constituyendo dicha resolución título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios correspondiente.

3. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE LOS PROCEDIMIENTOS

Procedimiento de la afectación en uso

3.1 Presentación de la solicitud

Para el inicio del procedimiento administrativo de afectación en uso la entidad deberá solicitarlo por escrito y contendrá:

- i. La indicación de la entidad pública propietaria o administradora del o predio (SBN o Gobierno Regional en caso de transferencia de funciones) a la cual se dirige.
- ii. Nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad y cargo del representante de la entidad solicitante.
- iii. La expresión concreta de lo pedido, indicando el área, ubicación del predio, el uso o servicio público al que se destinará, conforme lo dispuesto en el Artículo 99 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.
- iv. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM. Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación de área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
- v. Plano de Ubicación del predio en escala a 1/5000 o 1/10000.

- vi. Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, las medidas perimétricas y la zonificación (con los nombres de los colindantes, si los hubiere) autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
- vii. Anteproyecto de la obra
- viii. Factibilidad Económica
- ix. Certificado de parámetros urbanísticos

3.2 En aquellos procedimientos en que se solicita a la SBN la afectación en uso, en vías de regularización, no resulta necesaria la presentación de los requisitos señalados en los literales g) h) e i) antes indicado.

3.3 Excepcionalmente, los Gobiernos Regionales y/o Locales pueden formular su solicitud de afectación en uso de predios del Estado, sin la presentación del requisito establecido en el literal g) antes indicado

3.4 Verificación de documentos y plazo de subsanación

Recibida la solicitud, la entidad pública propietaria o administradora del predio, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y de ser necesario requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o presentación de documentos complementarios a los presentados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

Tratándose de solicitudes formuladas por los Gobiernos Regionales y/o Locales que no hayan cumplido con presentar el anteproyecto de obra a ejecutarse en el predio, la afectación en uso se aprobara de manera excepcional concediéndose en la Resolución aprobatoria un plazo no mayor a cinco (5) meses para su cumplimiento, bajo sanción de extinción de la afectación en uso.

"Si el Certificado de Parámetros Urbanísticos que se adjunta señala una zonificación que no es compatible con la finalidad del uso o servicio público propuesto, excepcionalmente se podrá otorgar la afectación en uso con cargo a que el afectatario, en un plazo no mayor de un (01) año, gestione y obtenga el cambio de zonificación ante el Gobierno Local respectivo, bajo apercibimiento de extinguirse la afectación en uso de pleno derecho y se emita la Resolución correspondiente." (*)

(*) Párrafo incorporado por el Artículo 1 de la Resolución N° 016-2013-SBN, publicada el 31 marzo 2013.

3.5 Evaluación de libre disponibilidad del predio y saneamiento previo

Con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, se procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio (dominio público o dominio privado) y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo.

Si el predio no es de libre disponibilidad o si la entidad considera no acceder a la solicitud de afectación en uso, dará por concluido el trámite notificando su decisión al administrado

Si el predio es de libre disponibilidad y se encuentra pendiente la inscripción registral del dominio a favor del Estado o de la entidad propietaria, previamente debe efectuarse la referida inscripción.

En los casos de predios que estén siendo destinados a uso público o a la prestación de un servicio público, la SDAPE podrá aprobar, en vía de regularización, la afectación en uso a favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio.

3.6 Informe Técnico Legal

El informe técnico legal que sustenta la afectación en uso será elaborado por el o los responsables del trámite y visado por el Jefe de la unidad orgánica competente, adjuntando el Proyecto de Resolución que aprueba la afectación en uso.

El citado informe debe contener el análisis y fundamentación de la decisión de constituir la afectación en uso, conforme lo establecido en el artículo 34 del Decreto Supremo N° 0007-2008-VIVIENDA.

3.7 Expedición de la resolución

La afectación en uso tramitada y sustentada por la SBN, será aprobada con resolución de la SDAPE y en los casos de predios de propiedad de las entidades públicas, éstas a través de la unidad orgánica correspondiente aprobarán el procedimiento administrativo conforme a sus respectivas competencias

La Resolución deberá contener las condiciones específicas de la afectación en uso, así como el plazo determinado o indeterminado de acuerdo a la naturaleza del proyecto y las obligaciones a cargo del afectatario.

3.8 De la notificación de la resolución

La Resolución aprobando la afectación en uso será notificada a la entidad afectataria dentro de los cinco (05) días hábiles de expedida.

3.9 Del Acta de Entrega - Recepción del predio afectado en uso

Consentida que fuera la afectación en uso la entidad propietaria administradora del predio procederá a efectuar la entrega del predio al afectatario debiendo para tal efecto suscribir el Acta de Entrega - Recepción correspondiente.

El Acta de Entrega-Recepción no resultará necesaria en aquellos casos de regularización de afectaciones en uso.

3.10 De la actualización del SINABIP

Una vez consentida la Resolución, ésta será remitida al Registro de Predios para su inscripción, luego de lo cual se procederá a ejecutar la anotación respectiva en el SINABIP, así como a remitir físicamente a la Subdirección de Registro y Catastro de la Superintendencia de Bienes Estatales la documentación sustentatoria correspondiente.

3.11 Del archivo del Expediente

Una vez ejecutada las acciones tendientes a la inscripción de la afectación en uso así como su registro en el SINABIP, la SDAPE o la unidad operativa encargada del trámite, dispondrá el archivo definitivo del expediente.

Procedimiento para la extinción de la afectación en uso

3.12 Inicio del procedimiento de extinción de la afectación en uso

El inicio del procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se produce con la inspección técnica intempestiva que la entidad propietaria o administradora del predio, a través de la unidad orgánica competente, efectúa sobre el predio afectado en uso a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que fue afectado.

Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el inicio del citado procedimiento estará a cargo de la SDS.

3.13 Causales de extinción de la afectación en uso

a) Incumplimiento y/o desnaturalización de su finalidad

Ocurre cuando efectuada la inspección técnica, se constata que el afectatario no ha cumplido con darle al predio la finalidad para la cual fue otorgado o ha variado o desnaturalizado en todo o en parte el destino del mismo.

Asimismo, cuando el afectatario hubiere otorgado el predio en garantía, transferido, arrendado o cedido a terceros bajo cualquier título, aún cuando se esté cumpliendo con el fin para el cual fue afectado en uso, no siendo obligación de la entidad propietaria cancelar el importe materia de gravamen o de indemnizar al tercero adquirente, de ser el caso.

La autorización otorgada en el numeral 2.15 de la presente Directiva constituye una excepción a la causal de extinción contenida en el párrafo precedente.

b) Renuncia a la afectación en uso

La renuncia a la afectación en uso constituye la declaración unilateral del afectatario por cuyo mérito devuelve la administración del bien a la entidad que la otorgó. La renuncia debe ser efectuada por escrito con firma del funcionario competente debidamente acreditado.

No procede la renuncia a la afectación en uso si el predio se encuentra ocupado por persona distinta al afectatario.

c) Extinción de la entidad afectataria

Ocurre cuando la entidad pública a favor de la que se aprobó afectación en uso se ha extinguido.

d) Destrucción del bien

Cuando de la inspección técnica se constata la destrucción del bien o el deterioro de sus partes integrantes o accesorias mayor al de su uso ordinario, evidenciando negligencia del afectatario en la conservación y mantenimiento del predio.

e) Consolidación del dominio

Cuando la entidad afectataria adquiere la calidad de propietaria del bien, afectado en uso, en virtud a una transferencia de dominio a su favor, bajo cualquiera de las figuras establecidas en la normatividad vigente.

Cuando la extinción de la afectación en uso sea por esta causal, corresponderá, por excepción, a la autoridad a cargo de la transferencia del

predio, aprobar en la misma resolución la correspondiente extinción de la afectación en uso.

En los casos de predios del Estado, a cargo de la SBN, corresponderá a la SDDI aprobar la referida extinción de la afectación en uso.

f) Cese de la finalidad

Cuando no resulte necesario continuar con la ejecución de la afectación en uso, por que así lo ha establecido un mandato legal.

g) Otras que se determine por norma expresa.

3.14 De la verificación de uso

Si de la inspección técnica al predio afectado en uso, se verifica que el predio viene siendo utilizado de acuerdo con los términos estipulados en la Resolución de Afectación en Uso, los profesionales de la SDS o de la unidad a cargo del trámite, elaborarán el informe técnico legal dando cuenta de lo verificado, disponiéndose el archivo de lo actuado en el expediente sustentatorio de la Resolución de afectación en uso.

La SDS dispondrá respecto de estos predios la realización de inspecciones técnicas de manera periódica.

3.15 De la notificación para el descargo

En caso que en la inspección técnica se determine la existencia de alguna causal para la extinción de la afectación en uso, la SDS la unidad orgánica competente notificará a la entidad afectataria de la situación física encontrada en el predio a fin de que efectúe el descargo correspondiente dentro del plazo de treinta (30) días calendario.

Adicionalmente, se podrá solicitar al afectatario todo tipo de información vinculada con la verificación del incumplimiento, el grado de avance de las obras comprometidas, la acreditación del pago de los servicios públicos, los tributos municipales y cualquier otro aspecto relacionado con la afectación.

3.16 De la remisión del descargo y demás actuados a la unidad orgánica competente

Transcurrido el plazo establecido en el numeral precedente, sin que medie el descargo del afectatario o habiéndose efectuado éste, la SDS elaborará la Ficha Técnica correspondiente, dando cuenta de manera detallada de la situación física y legal; del predio, adjuntando las vistas fotográficas respectivas, remitiendo todo ello así como los demás actuados a la SDAPE para la evaluación correspondiente.

3.17 Evaluación del descargo

Tratándose de predios del Estado, bajo administración de la SBN corresponderá a la SDAPE, efectuar la evaluación del descargo emitido por la entidad afectataria y en caso fuere suficiente determinar la viabilidad de que la afectación en uso permanezca, elaborándose el informe técnico legal correspondiente.

Asimismo, en caso el descargo no se hubiere producido, éste fuera insuficiente o se hubiese efectuado de manera extemporánea, los profesionales a cargo del trámite deberán elaborar el informe técnico legal que sustenta la extinción de la afectación en uso, el que deberá estar visado por el Jefe de la unidad orgánica

competente, adjuntando el Proyecto de Resolución que aprueba la extinción de la afectación en uso.

3.18 Informe Técnico Legal

El informe técnico legal que sustenta la extinción de la afectación en uso será elaborado por el o los profesionales responsables del trámite; y. en caso de predios de propiedad del Estado administrados por la SBN, suscrito por el Jefe de la SDAPE, adjuntando el Proyecto de Resolución que aprueba la extinción de la afectación en uso.

3.19 Expedición de la resolución

La extinción de la afectación en uso tramitada y sustentada por la SBN, será aprobada con resolución de la SDAPE, sin perjuicio de la excepción establecida para los casos de extinción de afectación en uso por causal de consolidación de dominio.

3.20 Notificación de la Resolución

La Resolución que expida la SDAPE, mediante la cual se extingue la afectación en uso, será notificada a la entidad que fue afectataria dentro del plazo de cinco (05) días computados a partir de su expedición.

3.21 De la actualización del SINABIP

Consentida que fuera la resolución emitida por la unidad orgánica competente o por la SDAPE, será remitida al Registro de Predios para su inscripción, luego de lo cual se procederá a ejecutar la anotación respectiva en el asiento correspondiente al SINABIP, así como a remitir físicamente a la Subdirección de Registro y Catastro de la SBN, la documentación sustentatoria pertinente.

Asimismo, la SDAPE o la unidad orgánica competente a cargo del trámite dispondrá el archivo definitivo del Expediente.

3.22 De la recepción del predio

Dentro del plazo de quince (15) días de consentida que fuera la Resolución de extinción de afectación en uso, la unidad orgánica competente o la SBN, de ser el caso, procederá a recibir el predio de propiedad de la entidad o del Estado mediante la correspondiente Acta de Recepción.

3.23 De las acciones para la recuperación del predio

En caso la entidad que fue afectataria no cumpliera dentro del plazo señalado, en el numeral precedente, con la devolución del predio cuya extinción de afectación en uso se ha declarado, la unidad orgánica competente o de ser el caso la SDAPE procederán a requerirle administrativamente otorgándole un plazo adicional de cinco (05) días hábiles, luego de lo cual ante la negativa de devolución se solicitará a la Procuraduría Pública de la entidad pública o de la SBN, se inicien las acciones judiciales tendientes a la recuperación del predio.

4. Disposición Transitoria, Complementaria y Final

Primera.- De la vigencia

La presente Directiva entrará en vigencia al día siguiente de su publicación.

Segunda.- De los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Directiva

Los procedimientos de afectación en uso, regularización de afectación en uso y extinción de la afectación en uso que se encuentren en trámite y se hayan iniciado con el Reglamento de la Ley N° 29151, se registrarán por la presente Directiva.

Aquellos procedimientos iniciados bajo la vigencia del Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, aprobado con Decreto Supremo N° 154-2001-EF y sus modificatorias se regirán por la presente Directiva en lo que le fuere aplicable.

Tercera.- Aplicación supletoria

Las normas previstas en la presente Directiva son de aplicación a los actos administrativos sobre asignación o reasignación de bienes de dominio público, en lo que fuere pertinente.