

DIRECTIVA N° 001-2011-SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA ASUNCION DE TITULARIDAD DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO ESTATAL

1. ASPECTOS GENERALES

1.1 Finalidad

Optimizar el procedimiento de asunción de titularidad, por causales legalmente establecidas, de predios de dominio privado estatal.

1.2 Objetivo

Regular los procedimientos para la sustentación y aprobación de la asunción de titularidad de predios del dominio privado estatal.

1.3 Alcances

La presente Directiva es de aplicación de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE), de la Subdirección de Supervisión (SDS) y de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN. Comprende los predios del dominio privado del Estado y de las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales a las que se hace referencia en los literales b, c y d del Artículo 8 de la Ley N° 29151, en adelante “las entidades”.

1.4 Base Legal

- Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada con Ley N° 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 artículo 1.01 del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por la Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA, de fecha 07 de mayo de 2007, dispone que dicho Reglamento tiene por finalidad establecer los criterios, conceptos, definiciones y procedimientos técnicos normativos para formular la valuación de bienes inmuebles y muebles, el artículo 1.06 dispone el uso obligatorio de dicho Reglamento en los casos en que se trate de practicar una valuación en la que el Estado interviene en alguna medida; y el artículo 1.8 establece que se denomina perito valuador al profesional colegiado que en razón de sus estudios superiores y a su experiencia, está debidamente capacitado para efectuar la valuación de un bien. Esta disposición, en cuanto a la condición de colegiado, no es aplicable en los casos de campos de actividad que no son materia de colegiación.

- El literal c) del artículo 7 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

2. DISPOSICIONES GENERALES

- 1.1** La SBN como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, tiene a su cargo la función exclusiva de supervisión de los bienes estatales y de los actos que recaen sobre éstos, así como del cumplimiento del debido procedimiento que ejecuten las entidades públicas que conforman dicho Sistema.
- 1.2** La asunción de titularidad es el procedimiento que la SBN inicia de oficio, en representación del Estado, en cumplimiento de su función de supervisión, luego de comprobar mediante la inspección técnica correspondiente que el predio de una entidad pública está siendo destinado a finalidad diferente a la asignada o se encuentra en situación de abandono por un plazo de dos (2) años.
- 1.3** Asimismo, de manera excepcional la SBN puede asumir titularidad sobre predios de propiedad del Estado para su venta, que se encuentren bajo su administración directa y que no hayan sido donados por particulares para fines específicos
- 1.4** La valorización de los predios cuya titularidad es asumida por el Estado representado por la SBN, es efectuada por los profesionales de la SDAPE.
- 1.5** Las inspecciones técnicas que efectúa la SBN en cumplimiento de su función de supervisión sobre los predios de las entidades, se realizan periódicamente y sin previo aviso.
- 1.6** La SBN requerirá a la entidad propietaria del predio cuya titularidad se asume, acredite el pago de los servicios de agua, energía eléctrica y otros que correspondan, así como el pago de arbitrios y demás tributos que recaigan sobre dicho bien.
- 1.7** La entidad propietaria del predio cuya titularidad asume el Estado representado por la SBN, será responsable del pago de las deudas que se hubieren generado en el predio por concepto de tributos y de servicios hasta el momento de la asunción de titularidad.

3. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DEL PROCEDIMIENTO

Procedimiento para la asunción de titularidad de predios de dominio privado de las entidades

3.1 Inicio del procedimiento

El procedimiento administrativo de asunción de titularidad se inicia luego que efectuada la inspección técnica por los profesionales de la SDS a un predio de propiedad estatal, advierte que éste se encuentra en estado de abandono por un plazo de 2 años o se está destinando a una finalidad distinta a la asignada.

3.2 De la notificación para el descargo

La SDS notificará a la entidad propietaria de la situación física encontrada en el predio inspeccionado a fin de que efectúe el descargo correspondiente, otorgándole para tal efecto un plazo de quince (15) días calendario, computados a partir del día siguiente de recibida la notificación.

Como parte del descargo, la entidad deberá adjuntar los recibos de pago de los servicios, tributos y demás obligaciones a las que se encuentra sujeto el predio.

3.3 Evaluación del descargo de la entidad

Presentado el descargo por parte de la entidad propietaria, los profesionales de la SDS a cargo del trámite, evaluarán los argumentos esgrimidos así como la documentación presentada; y, en caso fuera suficiente elaborarán el Informe Técnico Legal y proyecto de comunicación correspondiente a la entidad propietaria, poniendo fin al procedimiento.

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

- 3.4.** En caso el descargo fuera efectuado por la entidad propietaria de manera extemporánea o los argumentos esgrimidos no se encuentren acreditados, los profesionales a cargo del trámite elaborarán el Informe Técnico Legal correspondiente comunicándolo a la SDAPE para las acciones de su competencia.

3.5. Informe Técnico Legal

El informe técnico legal que sustenta el trámite de asunción de titularidad del predio de propiedad estatal, será elaborado por el o los profesionales responsables del trámite y suscrito por el Jefe de la SDAPE, adjuntando el Proyecto de Resolución que aprobará la asunción de titularidad.

El citado informe debe contener el análisis y fundamentación de la decisión de asumir la titularidad del predio.

3.6. Expedición de la Resolución

La asunción de titularidad tramitada y sustentada por la SBN será aprobada con Resolución de la SDAPE.

3.7 Notificación de la Resolución

La Resolución que expida la SDAPE, mediante la cual se dispone la asunción de titularidad, será notificada a la entidad propietaria dentro del plazo de cinco (5) días computados a partir de su expedición.

3.8 De la actualización del SINABIP

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

Asimismo, la SDAPE dispondrá el archivo definitivo del Expediente.

Procedimiento para la asunción de titularidad de predios de dominio privado del Estado

- 3.9** Para la venta de predios de dominio privado del Estado mediante subasta pública o venta directa, excepcionalmente la SDDI solicitará mediante Memorándum a la SDAPE que tramite la asunción de titularidad de la SBN sobre dichos predios, para lo cual adjuntará la documentación técnica y legal respectiva, incluyendo el Informe de la inspección técnica efectuada.

3.10 En caso el predio objeto de trámite fuera uno de dominio público, que ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, la SDDI debe, previa a la solicitud de asunción de titularidad, expedir la Resolución aprobando la desafectación administrativa respectiva.

3.11 Luego de efectuada la solicitud de asunción de titularidad, los encargados del trámite en la SDAPE elaborarán el Informe Técnico Legal sustentatorio de la asunción de titularidad así como el proyecto de Resolución correspondiente.

3.12 Expedición de la Resolución

La SDAPE es la unidad orgánica encargada de aprobar la Resolución disponiendo la asunción de titularidad de la SBN, sobre predios de dominio privado del Estado.

3.13 Notificación de la Resolución

La SDAPE comunicará a la SDDI, la asunción de titularidad, dentro del plazo de cinco (5) días de expedida la Resolución para la prosecución del trámite de venta.

3.14 De la actualización del SINABIP

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

Asimismo, la SDAPE dispondrá el archivo definitivo del expediente.

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 asunción de titularidad que se encuentren en trámite y se hayan iniciado con el Reglamento de la Ley N° 29151, se registrarán por la presente Directiva.