



**SBN**

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

# Actos de administración



Lima, marzo de 2020.

# Contenido:

---

- I. Actos de administración.- Parte general
- II. Afectación en uso
- III. Asignación y reasignación
- IV. Usufructo
- V. Arrendamiento
- VI. Cesión en uso
- VII. Acto de adquisición: Asunción de titularidad  
por puesta a disposición



# I. Actos de administración.- Parte general



## DEFINICIÓN

**Actos de administración:** Son aquellos mediante los cuales se ordena el uso y aprovechamiento de los predios estatales, sin implicar desplazamiento de dominio.



**Afectación en uso**

**Usufructo**

**Arrendamiento**

**Servidumbre en el marco del Código Civil**

**Servidumbre en el marco de la Ley N° 30327**

**Cesión en uso**

**Comodato**

Literal a) del numeral 2.3 del artículo 2 del Reglamento.

## COMPETENCIAS

PROPIETARIO	INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO Y APROBACIÓN DEL ACTO DE ADMINISTRACIÓN
<b>ESTADO (con transferencia de funciones al Gobierno Regional)</b>	<b>GOBIERNO REGIONAL</b>
<b>ESTADO (sin transferencia de funciones al Gobierno Regional)</b>	<b>SBN</b>
<b>GOBIERNO REGIONAL</b>	<b>GOBIERNO REGIONAL</b>
<b>ENTIDAD PÚBLICA</b>	<b>ENTIDAD PÚBLICA</b>

Artículo 32 y la Primera DCT del Reglamento.

## ACTOS DE ADMINISTRACIÓN SOBRE PREDIOS DE DOMINIO PÚBLICO

En el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, las entidades pueden constituir usufructo, servidumbre común, arrendamiento, cesión en uso, comodato u otros derechos que no impliquen enajenación del inmueble que se encuentra bajo su titularidad o administración, **siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del bien o la prestación del servicio público.**

Lo señalado no comprende los bienes de dominio público que se rigen por normatividad especial. En caso que la normatividad especial no asigna a alguna entidad la facultad para el otorgamiento de derechos reales sobre el bien, la competencia la asume la SBN.

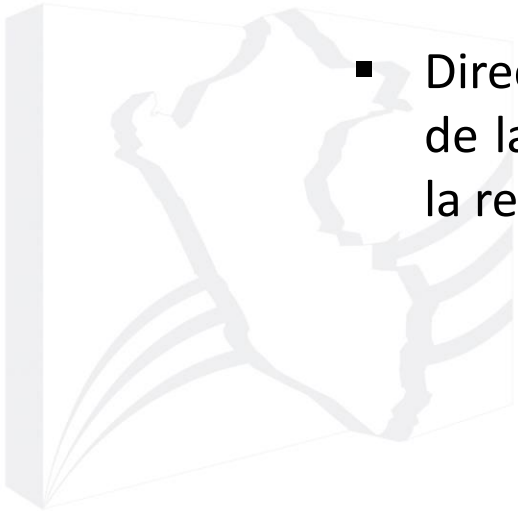
Artículo 29 del TUO de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

## II. Afectación en uso



## MARCO NORMATIVO

- TUO de la Ley N° 29151, *Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales*, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA.
- *Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales*, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.
- 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”.





## DEFINICIÓN

Por la afectación en uso solo se otorga el derecho de **usar a título gratuito** un predio **a una entidad** para que lo destine al **uso o servicio público y, excepcionalmente, para fines de interés y desarrollo social.**



Artículo 97 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

## EL PLAZO

El plazo de la afectación en uso puede ser:

**Determinado**

**Indeterminado**

- Debe establecerse el plazo en la Resolución aprobatoria de la afectación en uso, **bajo sanción de nulidad**.
- La entidad que aprueba el acto podrá modificar el plazo de acuerdo con la naturaleza del uso o servicio público, para lo cual emitirá la respectiva Resolución.

Artículo 101 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

## OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD AFECTATARIA

La entidad afectataria está obligada a:

- 1. Cumplir con la finalidad** de la afectación en uso.
- 2. Conservar diligentemente** el predio afectado, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios.
- 3. Devolver el predio** con todas sus partes integrantes y accesorias, sin más desgaste que el de su uso ordinario, al culminar la afectación en uso por cualquier causal.

Artículo 102 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

## OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD AFECTATARIA

**4. Efectuar la declaratoria de la fábrica** de las obras que haya ejecutado sobre el predio afectado, estando autorizada para suscribir los documentos públicos o privados que fueran necesarios para el efecto.

5. Las demás que se establezcan por norma expresa.



Artículo 102 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

## PLURALIDAD DE AFECTATARIOS

Es posible aprobar la afectación en uso a favor de una pluralidad de afectatarios, a efectos de que dos o más entidades destinen parcialmente un mismo predio a un servicio público.

En estos casos, los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios serán asumidos proporcionalmente por todos los afectatarios.



Artículo 103 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

## REQUISITOS

- Plano Perimétrico-ubicación.
- Plano de Ubicación.
- Memoria Descriptiva.
- **Expediente del Proyecto**, o bien un **Plan Conceptual o Idea de Proyecto**.
- Certificado de zonificación y vías o Certificado de Parámetros urbanísticos y edificatorios.

Numeral 3.1 de la Directiva N° 005-2011-SBN.

## REQUISITOS

Adicionalmente, cuando la solicitud sea de un Gobierno Regional o un Gobierno Local:

- Acuerdo de Consejo del Gobierno Regional aprobando la petición.
- Acuerdo de Consejo de la Municipalidad aprobando la petición.



Numeral 3.3 de la Directiva N° 005-2011-SBN.

## CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN

### La Resolución debe disponer:

- La aprobación de la afectación en uso.
- El plazo de la afectación en uso.
- La obligación de la entidad afectataria de cumplir con la ejecución del **proyecto** en el **plazo indicado, bajo sanción de extinción de la afectación en uso.**
- Si el proyecto es incompatible con la zonificación del predio, la obligación de la entidad afectataria de gestionar y obtener el cambio de zonificación en el plazo de 2 años, **bajo sanción de extinción de la afectación en uso.**
- En caso la afectación en uso se sustente en un Plan Conceptual o Idea de Proyecto, la obligación de la entidad afectataria de presentar el respectivo **Expediente del Proyecto**, en el plazo de 2 años.

Artículo 101 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y numerales 2.6 y 3.4 de la Directiva N° 005-2011-SBN.



## CAUSALES DE EXTINCIÓN


La afectación en uso se extingue por:

1. Incumplimiento y/o desnaturalización de su finalidad.
2. Renuncia a la afectación.
3. Extinción de la entidad afectataria.
4. Destrucción del bien.

Artículo 105 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

## CAUSALES DE EXTINCIÓN

5. Consolidación del dominio.
6. Cese de la finalidad.
7. Otras que se determinen por norma expresa.



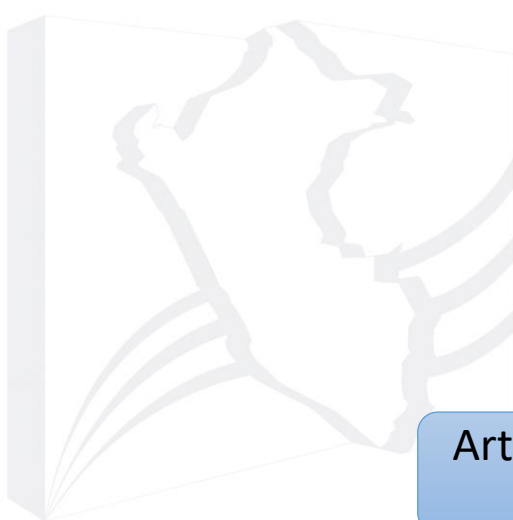
El Estado se reserva el derecho de **poner término unilateralmente y de pleno derecho** a la afectación en uso que otorgue, por **razones de seguridad o interés público**.

Artículos 98 y 105 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

# EXTINCIÓN

En todos los casos, se deberá expedir una **Resolución** de la autoridad administrativa de la entidad que concedió la afectación en la que se declare expresamente la extinción.

La extinción de la afectación en uso no otorga derecho de reembolso alguno por las obras o gastos que se hubieran ejecutado en el predio.



Artículos 105 y 106 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

### III. Asignación y reasignación



# ASIGNACIÓN Y REASIGNACIÓN

- Es aplicable sobre **aportes reglamentarios** y **equipamientos urbanos**.
- Atendiendo a razones debidamente justificadas, la administración de los **predios de dominio público** podrá ser **asignada o reasignada** a **otra entidad** responsable del uso público del bien o de la prestación del servicio público, mediante **resolución de la SBN**. Dicha resolución constituye título suficiente para su inscripción registral.
- Se aplican supletoriamente, los mismos requisitos y procedimiento que los de la afectación en uso.



Artículo 41 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

## IV. Usufructo



## MARCO NORMATIVO

- *Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales*, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.
- Directiva N° 004-2011/SBN: “Procedimientos para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad y de la opinión técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del Sistema”.



## DEFINICIÓN

El usufructo confiere las facultades de **usar** y **disfrutar** temporalmente de un bien ajeno.

Artículo 999 del Código Civil.



## CARACTERÍSTICAS

El derecho de usufructo tiene las siguientes características:

- Es un **derecho real**.
- La **cesión del usufructo requiere de autorización expresa de la entidad propietaria del predio**, bajo sanción de nulidad (numeral 2.11 de la Directiva N° 004-2011/SBN)
- El usufructo es **temporal**. El usufructo constituido en favor de una persona jurídica no puede exceder de **30 años**. Tratándose de **predios de valor monumental que sean materia de restauración con fondos de personas naturales o jurídicas**, el usufructo que constituya el Estado en favor de estas podrá tener un plazo máximo de **99 años** (artículo 1001 del Código Civil).

# PANORAMA GENERAL

Constitución de usufructo

Convocatoria Pública

Directa

Causales:

- Posesión mayor a 2 años.
- Proyecto de inversión orientado a un aprovechamiento económico y social del predio, debidamente aprobado por la entidad competente.



## OPINIÓN TÉCNICA DE LA SBN

Al aprobar actos de constitución de usufructo, los Gobiernos Regionales, respecto de predios del Estado, y el resto de entidades, respecto de sus predios, deben contar previamente con la **Opinión Técnica de la SBN**.



Artículo 90 del Reglamento.

# V. Arrendamiento



## MARCO NORMATIVO

- *Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales*, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.
- Directiva N° 005-2016/SBN: “Procedimiento para el arrendamiento de predios del dominio privado del Estado de libre disponibilidad”.



## DEFINICIÓN

Por el arrendamiento el arrendador se obliga a **ceder temporalmente** al arrendatario el **uso** de un bien por cierta **renta** convenida.



Artículo 1666 del Código Civil.

## CARACTERÍSTICAS

El arrendamiento tiene las siguientes características:

- El arrendatario tiene un **derecho personal**.
- El arrendatario **no puede subarrendar** a terceros, total o parcialmente, el predio, bajo causal de resolución contractual, salvo que cuente con el consentimiento expreso y por escrito de la entidad arrendadora (numeral 5.12 de la Directiva N° 005-2016/SBN, y el artículo 1692 y el numeral 4 del artículo 1697 del Código Civil).
- El **plazo máximo** es de **6 años** (artículo 1688 del Código Civil).



## PANORAMA GENERAL

Arrendamiento

Convocatoria Pública

Directo

Causales:

- Cuando se encuentre ocupado desde **antes del 15 de marzo de 2007**, sin mediar vínculo contractual alguno.
- Cuando la **renta mensual a valor comercial resulte ser inferior al 50%** de la UIT vigente, y el período de alquiler no exceda de un año, pudiendo ser renovado como máximo hasta en 2 oportunidades.

Artículos 92 y 94 del Reglamento y literal g) del numeral 6.2.2 de la Directiva N° 005-2016/SBN.



## VI. Cesión en uso



## MARCO NORMATIVO

- *Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales*, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.
- 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”.



## DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS

Por la cesión en uso solo se otorga el derecho, excepcional, de **usar temporalmente a título gratuito** un predio estatal a un **particular**, a efectos de que lo destine a la ejecución de un **proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo, sin fines de lucro**.

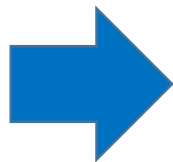
Los **cesionarios presentarán** a la entidad cedente, periódicamente y al culminar la ejecución del proyecto, **informes de su gestión y de los logros y/o avances del proyecto**.

La Resolución que concede la cesión en uso establecerá la periodicidad de los informes, bajo sanción de nulidad.

Artículo 107 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

## EL PLAZO

El plazo de la cesión en uso:



Es determinado, por un máximo de  
**10 años**

- Debe establecerse el **plazo en la Resolución** aprobatoria, **bajo sanción de nulidad.**
- El plazo es renovable.
- La entidad que aprueba el acto modificará el plazo de acuerdo con la naturaleza del proyecto, para lo cual emitirá la respectiva Resolución.

Artículo 108 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

## CAUSALES DE EXTINCIÓN

La cesión en uso se extingue por:

1. Incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad de la cesión en uso.
2. Renuncia a la cesión en uso.
3. Extinción de la cesionaria.
4. Muerte del cesionario.

Artículo 109 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

## CAUSALES DE EXTINCIÓN

5. Consolidación de dominio.
6. Destrucción del bien.
7. Cese de la finalidad.
8. Otras que se determinen por norma expresa.

Artículo 109 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

## REGULACIÓN SUPLETORIA

Todo lo no previsto en el acápite del *Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales* que regula la cesión en uso, se regulará conforme a las disposiciones establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable.



Artículo 110 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

## VII. Acto de adquisición:

Asunción de titularidad por puesta  
a disposición





## PUESTA A DISPOSICIÓN

### **Artículo 28.- Aprovechamiento de los bienes estatales y de la asunción de titularidad**

(...) Asimismo, la **SBN [o el Gobierno Regional con competencias transferidas] asume la titularidad de dominio** respecto de los **bienes que las entidades del Sistema, hayan puesto a su disposición**, por no resultarles de utilidad para la finalidad asignada en el marco de la aplicación de una política de uso racional de los bienes y gestión inmobiliaria eficiente.

Artículo 28 del TUO de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

# **Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP)**



## **SINABIP**

Es un registro administrativo de carácter único y obligatorio de los bienes estatales de dominio público y privado en sus diferentes niveles de gobierno.

La SBN se encarga de su conducción y organización.

Contiene información catastral, técnica, jurídica y económica de los bienes estatales, en sus dimensiones espacial, temporal y temática.

*información  
sistematizada,  
completa,  
oportuna y  
actualizada al  
SNBE para una  
adecuada gestión  
mobiliaria e  
inmobiliaria.*

Las entidades del SNBE tienen la obligación de registrar y actualizar el SINABIP.

- Remiten la información de sus bienes a la SBN.

La inscripción en el SINABIP se realiza en el plazo de 10 días hábiles.

- El plazo de se cuenta a partir de la expedición de la resolución o la firma del contrato. Si es un bien pasible de ser inscrito en SUNARP, el plazo corre desde la **inscripción registral**.

*Muchas gracias por  
su atención*

