

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0090-2021/SBN**

San Isidro, 21 de octubre de 2021

**VISTO:**

El Informe N° 00208-2021/SBN-DNR-SDNC de fecha 13 de octubre de 2021 de la Subdirección de Normas y Capacitación, el Informe N° 00206-2021/SBN-DNR de fecha 14 de octubre de 2021 de la Dirección de Normas y Registro, y el Informe N° 310-2021/SBN-OAJ de fecha 20 de octubre de 2021, de la Oficina de Asesoría Jurídica, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 5 del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, se crea el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los predios estatales, en sus niveles de gobierno nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), como ente rector;

Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 del TUO de la Ley N° 29151, la SBN es el ente rector responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia;

Que, según lo establecido, en el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14 del TUO de la Ley N° 29151, es función y atribución de la SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, formular políticas y expedir directivas sobre los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de bienes estatales;

Que, mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, se aprobó el nuevo Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales,

y se derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, cuyo Capítulo III referido a los Actos de Administración, regula en su Subcapítulo II el procedimiento de afectación en uso de predios de dominio privado estatal en el que considera la excepcionalidad de otorgarse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público; en concordancia con el artículo 29 del TUO de la Ley N° 29151; además, dispone que no sólo la SBN sino también los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, respecto a los predios del Estado, y las entidades, respecto de los predios bajo su titularidad, aprueben la afectación en uso en vía de regularización cuando el predio estatal que no tiene un destino público predeterminado, está siendo destinado al uso público o sirviendo para la prestación de un servicio público; así como, contempla la posibilidad de que la entidad afectaría para el cumplimiento de la finalidad, pueda ejecutar, directamente o a través de terceros, proyectos de inversión, obras de construcción o mejoras en el predio; prevé adicionalmente, la figura del cambio de finalidad para los casos en que no resulte viable o conveniente el cumplimiento de la finalidad original, lo cual debe solicitarse por única vez antes del vencimiento del plazo otorgado para su cumplimiento; y, con respecto a la extinción de la afectación en uso, regula la inclusión de causales, como poner término unilateralmente a la afectación, atendiendo a razones de interés público y, el incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio;

Que, asimismo, la Séptima Disposición Complementaria y Final del Reglamento de la Ley N° 29151, señala que la SBN en calidad de ente rector del SNBE, emitirá las directivas que sean necesarias para la implementación de lo regulado en dicho reglamento, así como para determinar los plazos para las actuaciones, cuando corresponda;

Que, es preciso indicar que la Directiva N° 005-2011/SBN, denominada "Procedimientos para la afectación en uso, extinción de la afectación en uso de predios libre disponibilidad, así como para la regularización de afectaciones en uso en predios que están siendo destinados a uso público o que sirvan para la prestación de un servicio público"; aprobada con la Resolución N° 050-2011/SBN publicada con fecha 17 de agosto de 2011 y modificada por la Resolución N° 047-2016/SBN y por el artículo 4 de la Resolución N° 069-2019/SBN, emitida en el marco de la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado con el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, no contempla los cambios normativos antes descritos, por lo cual resulta necesaria la emisión de una nueva directiva que la sustituya por encontrarse desactualizada;

Que, mediante el Informe N° 00208-2021/SBN-DNR-SDNC de la Subdirección de Normas y Capacitación, con la conformidad de la Dirección de Normas y Registro otorgada mediante el Informe N° 00206-2021/SBN-DNR, sustenta la necesidad de emitir una nueva Directiva en el marco del TUO de la Ley N° 29151 y del Reglamento de la Ley N° 29151, que contemple las nuevas normas sobre el otorgamiento y extinción de la afectación en uso sobre predios estatales, y derogue la Directiva N° 005-2011/SBN, aprobada con la Resolución N° 050-2011/SBN y sus modificatorias; asimismo, resalta la pertinencia de publicar el proyecto de la Directiva denominada "Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal", y del proyecto de la Resolución que la aprueba, así como de su

Exposición de Motivos, en el Portal Institucional de la SBN ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)), a efectos de recibir las sugerencias, comentarios y/o aportes de las entidades públicas y privadas, y de las personas interesadas, a través del citado Portal Institucional; y, en concordancia con lo opinado por la Dirección de Normas y Registro se propone el plazo de cinco (05) días hábiles para que las entidades públicas y privadas, así como las personas interesadas, remitan sus sugerencias, comentarios y/o aportes;

Que, en virtud de lo expuesto, se propone y sustenta la emisión de la Directiva denominada: “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, con el objeto de incorporar las nuevas reglas vigentes, producto de las modificaciones normativas antes descritas, a fin de optimizar los procedimientos de afectación en uso de predios estatales a favor de las entidades del SNBE, así como su recuperación en caso de extinción de la afectación en uso, lo que facilitará una gestión eficiente y el mejor aprovechamiento de los predios estatales;

Que, de conformidad con lo establecido en el inciso 1 del artículo 14 del Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de Proyectos Normativos y difusión de Normas Legales de Carácter General, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2009-JUS, en concordancia con el numeral 6.3.3 de la Directiva N° 002-2017/SBN, denominada “Disposiciones para la emisión de documentos normativos en la SBN”, aprobada por Resolución N° 051-2017/SBN, las entidades públicas disponen la publicación de los proyectos de normas de carácter general que sean de su competencia en el Diario Oficial El Peruano, en sus Portales Electrónicos o mediante cualquier otro medio, en un plazo no menor de treinta (30) días antes de la fecha prevista para su entrada en vigencia, permitiendo que las personas interesadas formulen comentarios sobre las medidas propuestas;

Que, en virtud de lo expuesto, corresponde disponer la publicación del proyecto de Resolución que aprueba la Directiva denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, de la citada Directiva y de su Exposición de Motivos en el Portal Institucional de la SBN, a efectos de recibir las sugerencias, comentarios y/o aportes de las entidades públicas y privadas, así como de las personas interesadas, dentro del plazo de cinco (05) días hábiles, contados desde la publicación de la presente resolución;

Con los visados de la Oficina de la Asesoría Jurídica, la Dirección de Normas y Registro, y la Subdirección de Normas y Capacitación, y;

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de Proyectos Normativos y difusión de Normas Legales de Carácter General, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2009-JUS; y, en uso de las funciones previstas en los literales b) y r) del artículo 11 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1.- Publicación del Proyecto**

Disponer la publicación del proyecto de Resolución que aprueba la Directiva denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, de la citada Directiva y de su Exposición de Motivos, en el Portal Institucional de la SBN ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)), el mismo día de la publicación de la presente Resolución en el diario oficial El Peruano, a efectos de recibir las sugerencias, comentarios y/o aportes de las entidades públicas y privadas, así como de las personas interesadas, a través del citado Portal Institucional, dentro del plazo de cinco (05) días hábiles, contados desde la publicación de la presente resolución.

**Artículo 2.- Consolidación de información**

Encargar a la Subdirección de Normas y Capacitación la consolidación de las sugerencias, comentarios y/o aportes que se presenten respecto al proyecto señalado en el artículo precedente.

**Artículo 3.- Difusión y publicación**

Dispóngase la publicación de la presente Resolución en el Portal Institucional de la SBN ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)), en la misma fecha de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**Visado por:**

OAJ

DNR

SDNC

**Firmado por:**

**Superintendente Nacional de Bienes Estatales**



**PERÚ**

Ministerio  
de Vivienda, Construcción y  
Saneamiento



**SBN**

*Bienes del Estado para el desarrollo del país*

TIPO DE DOCUMENTO: **DIRECTIVA**

NOMBRE DEL DOCUMENTO:

**“DISPOSICIONES PARA EL OTORGAMIENTO Y EXTINCIÓN DE AFECTACIONES EN USO DE PREDIOS DE PROPIEDAD ESTATAL”**

NÚMERO DEL DOCUMENTO:

**DIR-XXX-2021/SBN**

NOMBRE DE LA UNIDAD DE ORGANIZACIÓN:

**SUBDIRECCIÓN DE NORMAS Y CAPACITACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE NORMAS Y REGISTRO**

San Isidro, de 2021

Versión N° 01

## PROYECTO DE DIRECTIVA

### “DISPOSICIONES PARA EL OTORGAMIENTO Y EXTINCIÓN DE AFECTACIONES EN USO DE PREDIOS DE PROPIEDAD ESTATAL

**Formulado por:** Subdirección de Normas y Capacitación de la Dirección de Normas y Registro

#### 1. OBJETIVO

Regular los procedimientos para la sustentación y aprobación de:

- La afectación en uso de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad a favor de las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE).
- La extinción de la afectación en uso, cuando se haya incurrido en algunas de las causales previstas en el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, así como para la recuperación de los referidos predios.

#### 2. FINALIDAD

Optimizar los procedimientos de afectación en uso de predios estatales a favor de entidades del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), así como para su recuperación en caso de extinción, a fin de facilitar su gestión eficiente y mejor aprovechamiento.

#### 3. BASE LEGAL

- 3.1 Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.
- 3.2 Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de Espacios Públicos.
- 3.3 Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 3.4 Decreto Supremo N° 004-2019-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- 3.5 Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 3.6 Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- 3.7 Resolución N° 0078-2021/SBN, Aprueba la Directiva N°0002-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el Desarrollo de Capacidades y Certificación de Profesionales y Técnicos encargados de la gestión de predios estatales”.

#### 4. ALCANCE

La presente Directiva es de alcance nacional y comprende los predios de dominio privado estatal, de libre disponibilidad.

Alcanza excepcionalmente también a los predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o la prestación del servicio público del predio, conforme a lo establecido en el artículo 29 del TUO de la Ley y en el numeral 90.1 del artículo 90 del Reglamento.

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).

## 5. DISPOSICIONES GENERALES

**5.1 Abreviaturas:** Para los efectos de la presente Directiva se entiende por:

1. **Entidad:** Entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales comprendida en el artículo 8 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151.
2. **Gobiernos Regionales:** Gobiernos Regionales que cuentan con funciones transferidas en el marco del artículo 62° de la Ley N° 27867.
3. **TUO de la Ley:** Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA.
4. **Reglamento:** Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
5. **TUO de la LPAG:** Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

### 5.2 Siglas:

Para los efectos de la presente Directiva, se entiende por:

1. **CUS:** Código Único SINABIP
2. **DICAPI:** Dirección General de Capitanías y Guardacostas
3. **LAM:** Línea de Alta Marea
4. **PP:** Procuraduría Pública.
5. **SBN:** Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
6. **SDAPE:** Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal
7. **SDDI:** Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.
8. **SDS:** Subdirección de Supervisión
9. **SINABIP:** Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.
10. **SNBE:** Sistema Nacional de Bienes Estatales.
11. **SUNARP:** Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

### 5.3 Competencias para el trámite y aprobación de la afectación en uso

El trámite y aprobación del procedimiento de afectación en uso es de competencia de:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

### 5.4 De la Afectación en Uso

**5.4.1** La afectación en uso otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales, lo cual tiene carácter permanente.

**5.4.2** Existe coafectación en uso cuando se otorga el uso de un mismo predio a dos o más entidades para que lo destinen a un uso o servicio público que sean compatibles entre ellos; en estos casos, la forma de uso del predio, los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios son fijados según acuerdo de los afectatarios.

- 5.4.3** La afectación en uso podrá excepcionalmente constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o la prestación del servicio público. No se desnaturaliza u obstaculiza el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público en los siguientes supuestos: i) Cuando la afectación en uso se otorgue para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o, ii) Cuando la actividad a la que se va a destinar el predio es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, iii) Cuando la actividad a la que se va a destinar el predio sea incompatible con su uso predeterminado, pero en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público, conforme lo establece el numeral 90.2 del artículo 90 del Reglamento.
- 5.4.4** La afectación en uso de predios se inicia a solicitud de cualquier entidad integrante del SNBE ante la entidad propietaria del predio o, en el caso de los predios del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional, según corresponda. Debe estar debidamente sustentada consignándose el uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales y los requisitos que establece el Reglamento.
- 5.4.5** La afectación en uso de los predios de propiedad del Estado, que se encuentran bajo la administración de los Gobiernos Regionales, así como de propiedad de las entidades descritas en los literales b), c) y d) del artículo 8 del TUO de la Ley, son aprobados por la autoridad administrativa de la entidad, de acuerdo con sus respectivas competencias. En los casos de predios del Estado, bajo administración de la SBN, la sustentación y aprobación está a cargo de la SDAPE.
- 5.4.6** La afectación en uso se constituye sobre predios de libre disponibilidad que se encuentren inscritos a favor del Estado o de la entidad titular del predio estatal. Sin embargo, la afectación en uso podrá ser otorgada a solicitud de las entidades, antes que se culmine con la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones establecidas en el artículo 76.2 del Reglamento.
- 5.4.7** Las condiciones específicas de la afectación en uso son establecidas en la resolución que la aprueba o en sus anexos, de ser el caso.
- 5.4.8** La afectación en uso se otorga a plazo indeterminado o determinado, en atención a la naturaleza de la finalidad para el uso o servicio público requerido, lo cual deberá constar en la Resolución aprobatoria correspondiente, bajo sanción de nulidad.
- 5.4.9** La solicitud de afectación en uso puede sustentarse en un plan conceptual, el que deberá estar visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante conteniendo como mínimo: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento.
- 5.4.10** En caso, la solicitud de afectación en uso se sustente en un expediente del proyecto, éste deberá estar aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento.



- 5.4.11** La ejecución del proyecto para lo cual se otorgó la afectación en uso puede ser realizada y/o financiada por un tercero, en cuyo caso deberá señalarse de manera expresa por la entidad solicitante de la afectación en uso.
- 5.4.12** La entidad que aprueba la afectación en uso puede modificar el plazo a pedido de la afectataria, de acuerdo con la naturaleza del uso o servicio público, para lo cual emite la respectiva resolución, debidamente sustentada.
- 5.4.13** Las afectaciones en uso otorgadas a plazo determinado podrán ser materia de renovación, a solicitud de la afectataria antes que concluya el plazo, previa evaluación de la unidad de organización competente.
- 5.4.14** La entidad beneficiaria de la afectación en uso de un predio estatal puede solicitar ante la entidad competente el cambio de la finalidad, por única vez, antes del vencimiento del plazo otorgado para su cumplimiento. La solicitud debe sustentar la necesidad del cambio de la finalidad en un informe técnico legal y acompañar los documentos que acrediten su pedido, de conformidad con el artículo 153 del Reglamento, según corresponda.
- 5.4.15** La SBN efectúa actuaciones de supervisión periódicas sobre los predios estatales en los cuales hubiere otorgado afectaciones en uso para verificar el cumplimiento de la finalidad para la cual fueron otorgados, así como las obligaciones estipuladas por norma legal, acto administrativo o jurídico.
- 5.4.16** Los predios de dominio privado estatal que, al ser afectados en uso, se incorporaron al dominio público, una vez extinguida la afectación en uso, retornan al dominio privado de la entidad propietaria o del Estado, representado por la SBN o por el Gobierno Regional, con excepción de los predios que estén sirviendo de soporte para la prestación de un servicio público o sean de uso público administrado por otra entidad.

## **6. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS**

### **6.1 Procedimiento para la afectación en uso**

#### **6.1.1 Presentación y requisitos de la solicitud:**

- 6.1.1.1 El procedimiento de afectación en uso, se inicia a solicitud de la entidad interesada, para cuyo efecto debe formular una solicitud por escrito que contenga, según corresponda, los requisitos indicados en los artículos 100 y 153 del Reglamento.

#### **6.1.2 Evaluación formal de la solicitud:**

- 6.1.2.1 Tratándose de predios del Estado, la SDAPE en el caso de la SBN, o la unidad de organización de los Gobiernos Regionales o de la entidad propietaria de los predios estatales, a cargo del trámite, evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos.
- 6.1.2.2 Si no cumple con alguno de los requisitos o se requiere alguna aclaración, la unidad competente puede observar la solicitud requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria, para lo cual otorgará un plazo no mayor de diez (10) días para que sean subsanadas, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido el plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, se emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento.

### **6.1.3 Calificación sustantiva de la solicitud:**

6.1.3.1 En esta etapa se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, la libre disponibilidad del predio, en relación al acto que se solicita y el marco legal aplicable.

6.1.3.2 Para determinar la libre disponibilidad del predio, se toma en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio, para lo cual se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos.

6.1.3.3 La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales no limita la aprobación de la afectación en uso solicitada, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del solicitante, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que lo aprueba, bajo sanción de nulidad.

En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente, cuando exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG.

6.1.3.4 Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de la afectación en uso, en tanto sean comunicados a la solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto. Asimismo, la existencia de ocupantes sobre el predio estatal no constituye impedimento para su libre disponibilidad, siempre que tal circunstancia se ponga en su conocimiento por escrito. La eventual adquirente del derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos.

6.1.3.5 La SDAPE o la unidad de organización de los Gobiernos Regionales o la entidad propietaria, a cargo del trámite de afectación en uso, según corresponda, en caso requiera información adicional para la calificación sustantiva podrá obtener información utilizando los mecanismos de interoperabilidad o podrá solicitarla a la entidad competente, para lo cual otorga un plazo de siete (07) días, suspendiéndose el plazo del procedimiento respectivo. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con la remisión de la información solicitada, la entidad a cargo del trámite formula la calificación sustantiva de la solicitud, en base a la información con que cuente a dicha fecha.

6.1.3.6 Si en la calificación sustantiva se detectan observaciones respecto de las características o condiciones físicas del predio solicitado, la SDAPE o la unidad de organización de los Gobiernos Regionales o la entidad propietaria del predio, a cargo del trámite, puede plantear al solicitante la variación del área viable a otorgar, concediendo un plazo de diez (10) días para su aceptación, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud de la interesada. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin su aceptación, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

6.1.3.7 En el caso que la SDAPE, o la unidad de organización de los Gobiernos Regionales o la entidad a cargo del trámite, verifique que el predio no es de

propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

6.1.3.8 Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la SDAPE o la unidad de organización del Gobierno Regional o de la entidad que tramita el procedimiento, debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto.

#### **6.1.4 De la entrega provisional:**

6.1.4.1 La entidad a cargo del procedimiento de afectación en uso puede entregar provisionalmente la posesión del predio a la entidad solicitante, en el caso que peligre la seguridad del predio o existan razones debidamente justificadas, y sólo autoriza a efectuar acciones tales como: implementar sistemas de vigilancia y custodia, delimitar linderos mediante la colocación de hitos o cercos, realizar actos de refacción y mantenimiento, estudios de suelo, más no el inicio de actividades económicas, rigiéndose en los demás detalles conforme a lo previsto en el artículo 65 del Reglamento.

6.1.4.2 Una vez efectuada la entrega provisional, la entidad solicitante asume la vigilancia, custodia, preservación y defensa del predio.

#### **6.1.5 Inspección del predio:**

6.1.5.1 La SDAPE, o la unidad de organización de los Gobiernos Regionales o la entidad propietaria del predio estatal, a cargo del trámite, efectúa la inspección del predio a efectos de verificar su estado físico, existencia de poseedores u ocupantes, edificaciones y demás características físicas relevantes. Asimismo, efectúa el levantamiento catastral para obtener la exacta ubicación, área y linderos del predio y monumentación de hitos, de corresponder.

6.1.5.2 Tratándose de casos de afectación en uso en vía de regularización, adicionalmente, se verifica si cumple con las causales o condiciones para el otorgamiento del acto de administración solicitado.

6.1.5.3 La inspección no resulta necesaria en los casos que la entidad tenga información sobre la situación física del predio mediante imágenes satelitales, fotografías tomadas por drones u otra herramienta tecnológica.

#### **6.1.6 Del Informe técnico legal**

Los/las profesionales de la SDAPE en el caso de la SBN o de la unidad de organización de los Gobiernos Regionales o de la entidad a cargo del trámite, elaboran el Informe Técnico Legal que sustente la afectación en uso. El citado Informe será suscrito por el/la o los/las responsables del trámite y visado por el/la jefe/a de la unidad de organización competente, en el cual se deberá indicar los hechos y la norma legal aplicable, así como analizar la legalidad del acto y el beneficio económico y/o social para el Estado, de acuerdo con la finalidad asignada.

#### **6.1.7 De la expedición de la resolución**

- 6.1.7.1 La afectación en uso tramitada y sustentada por la SBN es aprobada por resolución de la SDAPE. En el caso de los Gobiernos Regionales y de las entidades descritas en los literales b), c) y d) del artículo 8 del TUO de la Ley, la resolución es aprobada por su autoridad administrativa, de acuerdo a sus respectivas competencias y según se determine en sus instrumentos de gestión.
- 6.1.7.2 La SDAPE y las unidades de organización de los Gobiernos Regionales y de la entidad respectiva, emiten la resolución en un plazo no mayor de cinco (05) días contado desde la fecha de la elaboración del informe técnico legal y se pronuncia sobre la solicitud. Si la solicitud es procedente, se aprueba la afectación en uso señalando su ubicación, área, CUS, partida registral, plazo, obligaciones, finalidad o carga, según corresponda.
- 6.1.7.3 Cuando la afectación en uso se sustenta en un plan conceptual, la resolución establece como obligación que afectataria debe cumplir en un plazo máximo de dos (2) años con presentar el expediente del proyecto, bajo apercibimiento de extinción de la afectación en uso en caso de incumplimiento. De cumplirse la obligación dentro del plazo previsto, la entidad emite nueva resolución estableciendo el plazo para la ejecución del proyecto conforme al cronograma fijado en el expediente del proyecto.
- 6.1.7.4 Cuando la afectación en uso se sustenta en un expediente del proyecto, la resolución establece que la afectataria debe cumplir con la ejecución del proyecto de acuerdo al cronograma fijado, bajo apercibimiento de extinción de la afectación en uso en caso de incumplimiento.
- 6.1.7.5 En los supuestos indicados en los numerales 6.1.7.3 y 6.1.7.4, el plazo se computa a partir de la notificación de la Resolución de afectación en uso, salvo que la resolución establezca un plazo diferente.
- 6.1.7.6 Cuando se declara improcedente la solicitud de afectación en uso se dispone la conclusión del procedimiento y el archivamiento del expediente.

#### **6.1.8 Atribuciones de la entidad afectataria**

- 6.1.8.1 La entidad afectataria ejecuta todos los actos que conllevan al cumplimiento de la finalidad para la cual le fue otorgado el predio. Para tal efecto, puede realizar directamente o a través de terceros proyectos de inversión, obras de construcción y mejoras en el predio.
- 6.1.8.2 La entidad afectataria efectúa la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado sobre el predio o regulariza la edificación existente en éste, de ser el caso, así como realiza los demás actos de saneamiento físico legal que requiera el predio.
- 6.1.8.3 Suscribe los documentos públicos o privados necesarios para la ejecución de los actos antes descritos, así como para los actos propios de la administración del predio.
- 6.1.8.4 Las entidades pueden excepcional y temporalmente constituir arrendamiento, comodato y otros derechos similares, sobre una parte del predio afectado en uso a su favor, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el numeral 90.2 del artículo 90 del Reglamento.

#### **6.1.9 De la Inscripción en el Registro de Predios**

- 6.1.9.1 Una vez que la resolución de afectación en uso quede firme, se remite copia autenticada al Registro de Predios para su inscripción, de conformidad con el artículo 77 del Reglamento.

Sin perjuicio de lo antes señalado, en los casos que la solicitud de inscripción registral se efectúe de manera virtual, el trámite se realiza conforme a la normatividad específica de la materia que la regula.

En los actos que modifican la situación física de los predios estatales, adicionalmente, se adjunta el plano perimétrico - ubicación o de distribución, según corresponda, y la memoria descriptiva correspondiente. Dicho plano debe estar georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, indicando su zona geográfica y en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero/a, arquitecto/a o geógrafo/a habilitado/a.

- 6.1.9.2 Los gastos de inscripción de la resolución en el Registro de Predios son asumidos por la entidad y, de manera excepcional, por la beneficiaria.

#### **6.1.10 De la entrega y recepción de predios afectados en uso**

- 6.1.10.1 Una vez que la Resolución ha quedado firme, la SDAPE o las unidades de organización de los Gobiernos Regionales o de la entidad respectiva, elaboran y suscriben con la afectataria el Acta de Entrega - Recepción del predio sobre el que se constituye el derecho de afectación en uso, considerando las formalidades señaladas en el artículo 64 del Reglamento.

- 6.1.10.2 El Acta de Entrega y Recepción del predio debe ser firmada por la afectataria, en el plazo máximo de diez (10) días de notificada, bajo responsabilidad del/la representante de la entidad afectataria. Si dentro del plazo otorgado la afectataria no cumple con suscribir el Acta de Entrega y Recepción, la SDAPE deberá comunicar a la SDS a fin de que realice las acciones de su competencia.

- 6.1.10.3 El Acta de Entrega-Recepción no resulta necesaria en los casos de regularización de afectaciones en uso; así como en aquellos casos que hubiere entrega provisional del predio, salvo que el área del predio haya sido modificada.

#### **6.1.11 De la actualización del SINABIP y el archivo del expediente:**

- 6.1.11.1 La SBN, a través de la SDAPE, los Gobiernos Regionales y la entidad propietaria del predio a cargo del trámite deben registrar el acto de afectación en uso en el SINABIP, en el plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir de que la resolución que aprueba dicho acto quede firme.

- 6.1.11.2 En caso no se encuentren implementadas las adecuaciones tecnológicas o se presente algún inconveniente de interconexión para realizar el registro de información en el aplicativo SINABIP Web, puede remitirse a la SDRC la documentación correspondiente, para su registro.

- 6.1.11.3 Culminada esta etapa, se dispone el archivo definitivo del expediente.

#### **6.2 De las afectaciones en uso en vía de regularización**

- 6.2.1** Los predios estatales que no tienen un destino público predeterminado, pero que estén siendo destinados al uso público o que sirven para la prestación de un servicio público, pueden ser afectados en uso, en vía de regularización, por plazo indeterminado por la entidad titular del predio o por la SBN o por el Gobierno Regional, según corresponda, a favor de la entidad que lo viene destinando al uso público o a la prestación del servicio público, aplicando el procedimiento de afectación en uso previsto en la presente directiva, con las precisiones señaladas en los numerales 6.1.5.2 y 6.1.10.3.
- 6.2.2** En este tipo de procedimientos no resulta necesaria la presentación de los requisitos señalados en el numeral 153.4 del artículo 153 del Reglamento.

### **6.3 De la afectación en uso regulada por ley especial**

Las afectaciones en uso de predios estatales en favor de empresas estatales de derecho privado o entidades públicas no estatales, cuando exista autorización por ley especial o compromiso suscrito por el estado peruano con el beneficiario, se tramita conforme a las disposiciones establecidas en la presente Directiva, en lo que corresponda.

### **6.4 Procedimiento de extinción de la afectación en uso:**

#### **6.4.1 Inicio del procedimiento de extinción**

- 6.4.1.1 La extinción de la afectación en uso otorgada sobre predios de propiedad estatal, constituye un procedimiento de oficio, excepto el supuesto de extinción por renuncia a la afectación en uso, en cuyo caso el procedimiento es a pedido de parte.
- 6.4.1.2 El procedimiento para la extinción de la afectación en uso de los predios de propiedad del Estado, que se encuentran bajo la administración de los Gobiernos Regionales, así como de propiedad de las entidades descritas en los literales b), c) y d) del artículo 8 del TULO de la Ley, son aprobados por la autoridad administrativa de la entidad, de acuerdo con sus respectivas competencias. En el caso que el procedimiento se inicie de oficio y el predio es del Estado, bajo administración de la SBN, la sustentación y aprobación está a cargo de la SDS y de la SDAPE.
- 6.4.1.3 En el caso de predios de las entidades del SNBE, el inicio del procedimiento de extinción de la afectación en uso se produce con la inspección técnica intempestiva de la entidad propietaria o administradora del predio, a través de la unidad de organización competente, 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 dado en afectación en uso.
- 6.4.1.4 Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el procedimiento para la extinción de la afectación en uso está a cargo de la SDAPE y se inicia cuando se recibe el Informe de Supervisión de la SDS.
- 6.4.1.5 En el caso que la solicitante renuncie a la afectación en uso otorgada, el procedimiento está a cargo de la SDAPE.

#### **6.4.2 Causales de extinción de la afectación en uso:**

##### **a) Incumplimiento de su finalidad:**

Ocurre cuando efectuada la inspección técnica, se constata que la entidad 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.

**b) Incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto**

Ocurre cuando efectuada las acciones de supervisión, se constata que la entidad no ha cumplido con presentar el expediente del proyecto dentro del plazo otorgado en la Resolución o cuando la entidad no ha cumplido con ejecutar el proyecto dentro del plazo establecido.

**c) Vencimiento del plazo de la afectación en uso**

Ocurre en los casos donde la afectación en uso se haya otorgado a plazo determinado.

**d) Renuncia**

La renuncia constituye la declaración unilateral de la entidad por cuyo mérito devuelve la administración del predio a la entidad que la otorgó. La renuncia debe ser efectuada por escrito con firma de/la funcionario/a competente.

No procede la renuncia si el predio se encuentra ocupado por persona distinta a la entidad afectataria.

**e) Extinción de la entidad afectataria**

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

**f) Consolidación de dominio:**

Cuando la entidad adquiere la calidad de propietaria del predio afectado en uso en virtud de una transferencia de dominio a su favor.

Cuando la extinción de la afectación en uso sea por el supuesto antes indicado, corresponde, por excepción, a la autoridad a cargo de aprobar el acto de disposición del predio, aprobar en la misma resolución la correspondiente extinción.

En los casos de predios del Estado, a cargo de la SBN, corresponde a la SDDI aprobar la referida extinción.

**g) Cese de la finalidad:**

Cuando no resulta necesario continuar con la ejecución de la afectación en uso porque así lo ha establecido un mandato legal.

**h) Decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público**

Ocurre cuando el predio está comprendido en proyectos declarados de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.

**i) Incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio**

Ocurre cuando la entidad afectataria ha sido requerida, por la entidad propietaria o administradora del predio, para que realice el pago de tributos, hasta en tres oportunidades reiteradas.

j) Otras que se determinen por norma expresa.

#### **6.4.3 De la verificación del uso:**

Si de la inspección efectuada por la SDS, en el caso de predios del Estado a cargo de la SBN o de la unidad de organización de los Gobiernos Regionales o de las entidades del SNBE al predio otorgado en afectación en uso, se comprueba su uso de acuerdo con los términos estipulados en la resolución, la SDS o la unidad de organización competente a cargo del trámite, elabora un informe sobre lo verificado y dispone el archivo de lo actuado, sin perjuicio de efectuar inspecciones periódicas al predio.

#### **6.4.4 De la notificación del descargo:**

6.4.4.1 En caso que las entidades, en la inspección técnica determinan la existencia de alguna causal para la extinción de la afectación en uso, el área competente de la entidad a cargo del trámite elabora el informe que establece la existencia de alguna causal que determina la extinción y lo notifica a la entidad afectataria, a fin de que efectúe el descargo correspondiente dentro del plazo de quince (15) días hábiles.

6.4.4.2 En el caso de predios bajo administración de la SBN, luego de evaluado el informe de supervisión emitido por la SDS, la SDAPE notifica a la entidad la imputación de cargos, a fin que proceda a formular sus descargos en el plazo de quince (15) días hábiles. Asimismo, comunica a la Contraloría General de la República el inicio del procedimiento de extinción.

6.4.4.3 Adicionalmente, se puede solicitar a la entidad afectataria 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 en uso otorgada.

6.4.4.4 Si el predio se encuentra ocupado por terceros no autorizados, la SDAPE, o el área competente de la entidad, requiere a la afectataria que adopte las acciones para la recuperación del bien, sin perjuicio de continuar con el procedimiento de extinción de la afectación en uso.

#### **6.4.5 Evaluación del descargo y de la emisión del Informe Técnico Legal:**

6.4.5.1 Tratándose de predios del Estado, bajo administración de la SBN corresponde a la SDAPE, efectuar la evaluación del descargo emitido por la entidad afectataria. Si de la evaluación se determina que no debe extinguirse la afectación en uso, se debe elaborar el informe técnico legal que lo sustenta en el cual se recomienda la conservación del acto y las obligaciones que debe cumplir la afectataria, documento que debe ser suscrito por los/las profesionales a cargo del trámite y visado por el/la Jefe/a de la unidad de organización competente.

6.4.5.2 En caso el descargo no se hubiere producido, éste fuera insuficiente o se hubiese efectuado de manera extemporánea, los/las profesionales a cargo del trámite elaboran y suscriben el informe técnico legal que debe ser visado por el/la Jefe/a de la unidad de organización competente, sustentando la extinción de la afectación en uso.



#### **6.4.6 Expedición de la resolución:**

- 6.4.6.1 La entidad propietaria o administradora del predio aprueba la conservación o la extinción de la afectación en uso mediante resolución de la unidad de organización competente. En el caso de la causal por vencimiento de plazo queda extinguido el acto por el sólo transcurso de éste, lo que debe ser comunicado a la entidad.
- 6.4.6.2 En el caso de la SBN, la resolución se aprueba por la SDAPE, sin perjuicio de la excepción establecida para los casos de extinción de afectación en uso por causal de consolidación de dominio.
- 6.4.6.3 La resolución se emite en un plazo no mayor de cinco (05) días contados desde la fecha de la elaboración del informe técnico legal. Si se determina que la afectataria viene realizando acciones conducentes para el cumplimiento de la finalidad, se aprueba la conservación de la afectación en uso estableciendo como obligación que anualmente informe sobre los avances para el cumplimiento de la finalidad.
- 6.4.6.4 La resolución que dispone la extinción de la afectación en uso establece que el predio deber ser devuelto dentro del plazo de diez (10) días de haber quedado firme la resolución, la cual constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios correspondiente.
- 6.4.6.5 En los casos que la entidad afectataria renuncie a la afectación en uso otorgada, y la SDAPE evidencie que el predio se encuentra ocupado por terceros, declara improcedente la solicitud presentada y dispone la extinción de la afectación por incumplimiento de la finalidad.

#### **6.4.7 De la inscripción en registros públicos:**

- 6.4.7.1 Una vez que la resolución que dispone la extinción de la afectación en uso, ha quedado firme, se remite copia autenticada al Registro de Predios para su inscripción, de conformidad con el artículo 77 del Reglamento.

Cuando la extinción de la afectación en uso es por vencimiento del plazo, basta un oficio de la entidad, el cual tiene mérito suficiente para el levantamiento de la afectación en uso en el Registro de Predios.

Sin perjuicio de lo antes señalado, en los casos que la solicitud de inscripción registral se efectúe de manera virtual el trámite se realiza conforme a la normatividad específica de la materia que la regula.

- 6.4.7.2 En los casos de extinción parcial de la afectación en uso, adicionalmente, se adjunta el plano perimétrico - ubicación o de distribución, según corresponda, y la memoria descriptiva correspondiente. Dicho plano debe estar georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, indicando su zona geográfica y en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero/a, arquitecto/a o geógrafo/a habilitado/a.
- 6.4.7.3 Los gastos de inscripción de la resolución en el Registro de Predios son asumidos por la entidad.
- 6.4.7.4 En los casos que la SDAPE emita resoluciones conservando la afectación en uso, sólo corresponde la actualización de información en el SINABIP.

#### **6.4.8 De la recepción del predio:**

6.4.8.1 Extinguida la afectación en uso, la entidad propietaria del predio o el Estado, a través de la SBN o los Gobiernos Regionales, según corresponda, reanuda su administración, con excepción de la causal de consolidación del dominio. La extinción de la afectación en uso no otorga derecho de reembolso alguno por las obras o gastos que hubiera realizado la entidad o un tercero en el predio.

6.4.8.2 Dentro del plazo de diez (10) días, de haber quedado firme la Resolución que aprueba la extinción de la afectación en uso, la SDAPE o las unidades de organización de los Gobiernos Regionales o de la entidad propietaria respectiva, elaboran el Acta de Entrega - Recepción del predio, la que debe ser suscrita por los/las representantes de las partes intervinientes.

6.4.8.3 En aquellos casos en que la entidad afectataria no se encuentre ocupando el predio afectado o exista alguna otra situación que haga imposible la suscripción del acta de Entrega - Recepción, debe dejarse constancia del hecho en el documento de cierre del expediente.

#### **6.4.9 De las acciones de recuperación del predio:**

De encontrarse el predio ocupado por terceros, el área competente del trámite remite la información necesaria a la PP para las acciones judiciales tendientes a la recuperación del predio. En el caso de predios del Estado a cargo de la SBN, la SDAPE informa a la SDS para que identifique a los ocupantes y proporcione otros elementos necesarios a la PP, para las acciones de su competencia.

#### **6.4.10 De la actualización del SINABIP y el archivo del expediente**

La actualización de la información en el SINABIP se efectúa conforme el procedimiento señalado en el numeral 6.1.11 de la presente Directiva.

#### **6.4.11 De la comunicación a la Contraloría General de la República de la culminación del procedimiento:**

La SDAPE o la unidad de organización de los Gobiernos Regionales o de la entidad propietaria del predio, a cargo del trámite, ponen en conocimiento de la Contraloría General de la República la culminación del procedimiento de extinción de afectación en uso.

### **7. RESPONSABILIDADES**

En relación a la SBN, la SDAPE, la SDS y la SDDI, son responsables de velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva, en lo que les corresponda.

En los Gobiernos Regionales y entidades propietarias de los predios estatales, son responsables del cumplimiento de las disposiciones de la presente Directiva, las unidades de organización competentes para los actos de afectación en uso y extinción de uso, de acuerdo a sus respectivos instrumentos de gestión.

### **8. DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA**

**UNICA.** Los procedimientos de afectación y extinción en uso a los que hace referencia la presente Directiva, iniciados antes de su entrada en vigencia, que se encuentren en trámite, se ajustan a lo dispuesto en esta norma, en el estado en que se encuentren.

## 9. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

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

**Segunda.-** Las disposiciones previstas en la presente Directiva son de aplicación a los procedimientos de reasignación de predios de dominio público, así como al procedimiento de cesión en uso de predios de dominio privado estatal, en lo que fuere pertinente y teniendo en consideración la naturaleza de cada uno de ellos.

**Tercera.-** Los informes técnicos legales son suscritos por profesionales o técnicos certificados por la SBN conforme a lo establecido en el artículo 37 del TUO de la Ley. Esta exigencia opera a partir de la fecha establecida en la Primera Disposición Complementaria Final de la Directiva N° 00002-2021/SBN.

Visado por el profesional de la SDNC

Visado por la Subdirectora (e) de la SDNC

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 5 del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N°019-2019-VIVIENDA, se crea el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los predios estatales, en sus niveles de gobierno nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), como ente rector.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 del TUO de la Ley N°29151, la SBN es el ente rector responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia.

Según lo establecido en el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14 del TUO de la Ley N°29151 y el inciso 2 del numeral 10.1 del artículo 10 del Reglamento de la indicada Ley, aprobado por Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA, es función y atribución de la SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, formular políticas y expedir directivas sobre los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de bienes estatales.

Conforme lo dispuesto por el artículo 2 del TUO de la Ley N°29151, las normas que emita la SBN son de estricto cumplimiento para las entidades que conforman el SNBE, en concordancia con las competencias y autonomías atribuidas por la Constitución Política del Perú y las leyes correspondientes.

La Ley N°29151, emitida el 15 de marzo de 2007, fue modificada por la Ley N°30047, Ley que modifica la Ley N°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, la cual dispuso la exigencia de la certificación para los profesionales y técnicos encargados de las actividades relativas a la gestión de bienes estatales que, en razón de sus funciones, intervienen directamente en la aplicación de dicha Ley.

Posteriormente, se emitió el Decreto Legislativo N°1358, Decreto Legislativo que modifica la Ley N°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el cual incorporó los artículos 17-A, 17-B, 17-C, 17-D, 17-E, 17-F, 17-G, 17-H, 17-I, 17-J, 18-A y 18-B al Capítulo III del Título II de la Ley N°29151, cuyo artículo 18-A autoriza, para que en el marco del SNBE, las entidades puedan constituir usufructo, servidumbre común, arrendamiento u otros derechos que no impliquen enajenación del predio que se encuentra bajo su titularidad o administración, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del bien o de la prestación del servicio público; y, la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N°1358, dispone expresamente que mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento se apruebe el Texto Único Ordenado de la Ley N°29151.

Asimismo, la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo N°1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, modificó el artículo 3, el literal d) del artículo 4, el literal a) del artículo 6 y el literal c) del párrafo 14.1 del artículo 14 de la Ley N°29151. Dicho dispositivo legal esencialmente circunscribe las competencias de la SBN a los predios estatales.

En atención a los diversos cambios normativos introducidos a la Ley N°29151, se aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley N°29151, mediante el Decreto Supremo N°019-2019-VIVIENDA.

De otro lado, mediante el Decreto Supremo N°007-2008-VIVIENDA, se aprobó el antiguo Reglamento de la Ley N°29151, en cuyos artículos del 97 al 106 contemplaban el procedimiento de afectación y extinción en uso de predios de dominio privado estatal.

Bajo el marco legal antes descrito, con la finalidad de regular los aspectos operativos del procedimiento previsto en el párrafo anterior, mediante la Resolución N°0050-2011/SBN de fecha 11 de agosto de 2011, se aprobó la Directiva N°005-2011/SBN, denominada "Procedimientos para la afectación en uso, extinción de la afectación en uso de predios libre disponibilidad, así como para la regularización de afectaciones en uso en predios que están siendo destinados a uso público o que sirvan para la prestación de un servicio público", que fue modificada por la Resolución N° 047-2016/SBN, de fecha 28 de junio de 2016 y por el artículo 4 de la Resolución N° 069-2019/SBN, de fecha 11 de diciembre de 2019.

Posteriormente, mediante el Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA, se aprobó el nuevo Reglamento de la Ley N°29151, derogando el Decreto Supremo N°007-2008-VIVIENDA, que aprobó el anterior reglamento de la Ley 29151 con excepción del Capítulo V del Título III, referido a los Bienes Muebles Estatales, el cual quedará derogado a la entrada en vigencia de la(s) Directiva(s) que emita la Dirección General de Abastecimiento sobre la materia.

El Capítulo III del nuevo Reglamento de la Ley N°29151, referido a los Actos de Administración, regula en su Subcapítulo II el procedimiento de afectación en uso, a cargo de las entidades propietarias del predio o en el caso de predios del Estado a cargo de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas, el cual contempla en concordancia con lo dispuesto en el artículo 29 del TUO de la Ley N° 29151, que, de manera excepcional, puede otorgarse la afectación en uso sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público; asimismo, extiende a los ya citados gobiernos regionales y entidades, a aprobar la afectación en uso en vía de regularización, cuando el predio estatal que no tiene un destino público predeterminado está destinado al uso público o a la prestación de un servicio público, atribución que antes solo la tenía la SBN. Adicionalmente, a lo señalado, precisa que la entidad afectataria, para el cumplimiento de la finalidad de la afectación, puede ejecutar, directamente o a través de terceros, proyectos de inversión, obras de construcción o mejoras en el predio, indicando que cuando la solicitud de afectación se sustente en un plan conceptual, se considera el plazo máximo de dos (2) años para que la afectataria presente el expediente del proyecto, bajo apercibimiento de extinguir la afectación en uso, con lo cual queda expresamente restringida la posibilidad de otorgamiento de un plazo mayor para dicho efecto.

Entre otras disposiciones, sobre la afectación en uso el reglamento prevé la figura del cambio de finalidad para los casos en que no resulte viable o conveniente el cumplimiento de la finalidad original, lo cual debe solicitarse por única vez antes del vencimiento del plazo otorgado para su cumplimiento. Con respecto a las causales de extinción, incluye expresamente como una de ellas el poner término unilateralmente a la afectación, atendiendo a razones de interés público e incorpora la causal de incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio, teniendo como sustento la casuística presentada, que advierte que no siempre se ha venido cumpliendo con esta obligación que corresponde a la entidad que administra el predio.

La Séptima Disposición Complementaria y Final del Reglamento de la Ley N°29151, señala que la SBN en calidad de ente rector del SNBE, emitirá las directivas que sean necesarias para la implementación de lo regulado en dicho Reglamento, así como para determinar los plazos para las actuaciones, cuando corresponda.

En este contexto, es preciso indicar que la Directiva N°005-2011/SBN, denominada "Procedimientos para la afectación en uso, extinción de la afectación en uso de predios libre disponibilidad, así como para la regularización de afectaciones en uso en predios que están

siendo destinados a uso público o que sirvan para la prestación de un servicio público”; y sus modificaciones, no contempla los cambios normativos antes descritos por lo cual resulta necesaria la emisión de una nueva Directiva que sustituya la citada Directiva, por encontrarse desactualizada.

En consecuencia, resulta necesario proponer una nueva Directiva, denominada: “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, la cual se encuentra acorde a los nuevos cambios normativos antes descritos.

En relación al proyecto de la citada Directiva, se incorpora las normas establecidas por el vigente Reglamento de la Ley N°29151, así como se recoge las sugerencias recibidas por las distintas unidades de organización de la SBN, en su condición de Ente Rector del SNBE.

Entre los principales aspectos que contempla la citada propuesta normativa cabe citar los siguientes:

- Disposiciones generales, en las cuales se han incluido abreviaturas y siglas para su mejor comprensión; disposiciones generales respecto a la competencia de la SBN, de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas sobre los predios de dominio privado del Estado y de las entidades propietarias de predios estatales que conforman el SNBE, se indica la factibilidad de que se otorgue la afectación, a solicitud de la entidad, antes que se culmine con la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones establecidas en el numeral 76.2 del artículo 76 del Reglamento; lo que constituye una excepción a la regla general de que los predios estatales deben estar previamente inscritos a favor del Estado o de la entidad titular, para la aprobación de cualquier acto de administración o disposición, también se regula que la entidad afectataria para el cumplimiento de la finalidad, puede ejecutar, directamente o a través de terceros, proyectos de inversión, obras de construcción o mejoras en el predio; considerando un plazo máximo de dos años, cuando la solicitud de afectación se sustenta en un plan conceptual, con lo cual se restringe toda posibilidad de ampliación de plazo.

Adicionalmente, contempla la potestad de que la entidad beneficiaria de la afectación en uso de un predio estatal puede solicitar ante la entidad competente el cambio de la finalidad, por única vez, antes del vencimiento del plazo otorgado para su cumplimiento; y, se precisa que excepcionalmente, la afectación en uso puede constituirse sobre bienes de dominio público siempre y cuando no se desnaturalice el normal funcionamiento del uso público o la prestación del servicio público.

- Disposiciones específicas, respecto al desarrollo del procedimiento para la afectación en uso de predios de dominio privado estatal que contempla las etapas del procedimiento, precisando, entre otras, la entrega provisional del predio solicitado en afectación en uso cuando peligre la seguridad de éste o existan razones debidamente justificadas, asimismo, se puntualiza que en la inspección del predio, además, de verificar el estado, ocupación, existencia de edificaciones, entre otras características físicas relevantes, para los casos de afectación en uso en vía de regularización, se verifica también si se cumple con las causales o condiciones para el otorgamiento del acto de administración solicitado. En lo que respecta al procedimiento de extinción de afectación en uso, comprende entre otros, el desarrollo de sus causales, precisando por ejemplo, que en el caso de renuncia de la afectación en uso, ésta no procede cuando el predio se encuentra ocupado por terceros disponiéndose la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad; así como que el supuesto de extinción por la causal de decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, procede cuando el predio está comprendido en proyectos declarados de necesidad pública, interés

nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura. En cuanto a la recepción del predio, se ha establecido que en aquellos casos que la entidad afectataria no se encuentre ocupando el predio afectado o exista alguna otra situación que haga imposible la suscripción del acta de Entrega - Recepción, debe dejarse constancia del hecho en el documento de cierre del expediente y además, conforme a lo previsto en el numeral 49° del Reglamento se ha consignado que se debe hacer de conocimiento de la Contraloría General de la República el inicio y culminación del procedimiento de extinción de la afectación en uso.

- Una disposición Complementaria transitoria por la cual se establece que los procedimientos de afectación y extinción en uso, iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Directiva, que se encuentren en trámite, se ajustan a lo dispuesto en esta norma, en el estado en que se encuentren.
- Tres disposiciones complementarias finales, que regulan la primera la aplicación supletoria de la Directiva por los Gobiernos Locales y entidades públicas que cuentan con régimen legal especial, la segunda disposición que establece que la normativa que contiene la Directiva es de aplicación a los procedimientos de reasignación de predios de dominio público y al de cesión en uso de predios de dominio privado estatal, en lo que fuere pertinente y según la naturaleza de cada uno de ellos; y la tercera disposición que regula que los informes técnico legales son suscritos por profesionales o técnicos certificados de la SBN, conforme lo dispone el artículo 37 del TUO de la Ley N° 29151, exigencia que opera a partir de la fecha establecida en la Primera Disposición Complementaria Final de la Directiva N° 00002-2021/SBN.

La propuesta de Directiva denominada: “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, contiene disposiciones que regulan de forma integral las acciones operativas para la instrucción y desarrollo del procedimiento de afectación y extinción en uso, en el marco del Subcapítulo II, Capítulo III del Reglamento de la Ley 29151, referido a la afectación en uso a cargo de las entidades, de la SBN y de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas.

En razón a lo anterior, corresponde además disponer la derogación de la Directiva N°005-2011/SBN, denominada: “Procedimientos para la afectación en uso, extinción de la afectación en uso de predios libre disponibilidad, así como para la regularización de afectaciones en uso en predios que están siendo destinados a uso público o que sirvan para la prestación de un servicio público”; aprobada por la Resolución N°050-2011/SBN, modificada por la Resolución N° 047-2016/SBN y por el artículo 4 de la Resolución N° 069-2019/SBN.

En este contexto, se encuentra sustentada la emisión de una nueva Directiva que sustituya la Directiva N°005-2011/SBN y sus modificaciones, con el objeto de incorporar las reglas vigentes producto de las modificaciones normativas antes descritas, a través de un nuevo cuerpo normativo que las integre de forma sistemática, uniformizando y consolidando las disposiciones que contribuyan a la celeridad del procedimiento de afectación en uso de predios estatales a favor de entidades del SNBE, así como a su recuperación en caso de extinción a fin de facilitar su gestión eficiente y mejor aprovechamiento.

Conforme a lo expuesto precedentemente, la propuesta normativa está orientada a la actualización de las modificaciones recaídas en las normas legales y reglamentarias aplicables a la afectación en uso contenidas en el TUO de la Ley N°29151 y en el Reglamento de la Ley N°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, no creando algo distinto, sino que desarrolla algunas pautas a ser aplicadas por las entidades, la SBN y los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, respecto de predios estatales bajo su titularidad o administración.