

DIRECTIVA N° 005-2013-SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LA TRANSFERENCIA INTERESTATAL DE PREDIOS DEL ESTADO

Lima, 19 de setiembre de 2013

I. FINALIDAD

Optimizar los procedimientos de transferencia entre entidades del Estado de predios del Estado y de reversión de dominio.

II. OBJETIVO

Regular los procedimientos para la sustentación y aprobación de la transferencia de dominio de predios estatales, así como la reversión de dominio en caso de incumplimiento de la finalidad asignada.

III. ALCANCE

La presente Directiva tiene alcance nacional y comprende los predios del dominio privado estatal de libre disponibilidad que están bajo competencia de:

- (i) La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN.
- (ii) Los Gobiernos Regionales que hayan asumido competencias en el marco del proceso de descentralización, respecto de las funciones del artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; y,
- (iii) Las demás entidades que conforman el Sistema.

Los Gobiernos Regionales, los Gobiernos Locales y las entidades públicas, que cuentan con régimen legal propio para disponer los predios de su propiedad, pueden aplicar la presente directiva de manera supletoria.

Adicionalmente, comprende los bienes de dominio público a los que se refiere la Tercera Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento y en la presente Directiva.

IV. BASE LEGAL

- Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en adelante “la Ley”.
- Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales Reglamento de la Ley, y sus modificatorias, aprobadas con los Decretos Supremos N° 002-2009-VIVIENDA, N° 016-2009-VIVIENDA, N° 017-2009-VIVIENDA, N° 002-2010-VIVIENDA, N° 013-2012-VIVIENDA y N° 009-2013-VIVIENDA, en adelante “el Reglamento”.

- Ley N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen la zona de dominio restringido.
- Decreto Supremo N° 050-2006-EF, Reglamento de la Ley N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen la zona de dominio restringido.
- El artículo 2 del Decreto de Urgencia N° 071-2001, que declara de interés nacional el saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de propiedad de las entidades públicas.
- El artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.
- Los artículos 60 y 61 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Ley N° 29006, Ley que autoriza la disposición de inmuebles del Sector Defensa
- Decreto Supremo N° 021-2007-DE-SG, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29006. Ley que autoriza la disposición de inmuebles del Sector Defensa y dictan disposiciones complementarias.
- Los artículos 1.01, 1.06 y 1.08 de la Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.
- Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en adelante "ROF de la SBN".

V. DISPOSICIONES GENERALES

5.1 Abreviaturas

En adelante y para efectos de la presente Directiva se entenderá por:

SBN: Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

SDDI: Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN.

SDS: Subdirección de Supervisión de la SBN.

SDAPE: Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN.

SDRC: Subdirección de Registro y Catastro de la SBN.

SINABIP: Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.

SISTEMA: Sistema Nacional de Bienes Estatales.

5.2 Definiciones

Para efectos de la presente Directiva será de aplicación las siguientes definiciones:

Predios de dominio privado del Estado: Aquellos que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad pública, no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos.

Predios de dominio público: Aquellos predios destinados al uso público como playas, parques, infraestructura vial y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; asimismo, aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como sedes gubernativas

e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado.

Entidad pública: Las entidades a las que se refiere el artículo 8 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, incluyendo las que se refiere el artículo 66 del Reglamento.

Transferencia interestatal: Es la traslación de dominio, a título gratuito u oneroso, de predios del dominio privado estatal de libre disponibilidad, que se realiza entre las entidades públicas.

Reversión: Es la acción por la cual un bien estatal que fue transferido a título gratuito u oneroso a una entidad regresa al dominio de su transferente.

Zona de dominio restringido: Se define a la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de hasta 50 metros paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área y no existan terrenos de propiedad privada excluidos de su ámbito.

5.3 Disposiciones generales de los procedimientos de aprobación de transferencia interestatal

5.3.1 El procedimiento de aprobación de transferencia interestatal de predios de dominio privado de libre disponibilidad del Estado se inicia a solicitud de la entidad requirente ante la entidad propietaria del bien o cuando el bien es de propiedad del Estado, ante la SBN, a través de la SDDI o ante el Gobierno Regional, que haya asumido competencias.

5.3.2 La transferencia de predios puede efectuarse en los siguientes casos:

- * Entre entidades públicas: a título oneroso o a título gratuito. La transferencia a título gratuito requiere que el bien sea destinado a programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias, señalándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo para la ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.
- * A favor de Gobiernos Regionales y/o Gobiernos Locales, la transferencia será a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan un beneficio económico con el producto de la transferencia que, a su vez, realicen, en cuyo caso deberá entregar el 50% del valor del predio a favor del Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.
- * A favor de empresas del Estado que se encuentran bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado -FONAFE, las cuales pueden solicitar directamente o a través del FONAFE a la SBN o al Gobierno Regional dentro de sus respectivas competencias, para destinarlos al desarrollo de sus actividades comerciales, industriales o de servicios. Podrá ser a título gratuito cuando el bien se destine al interés general o social debidamente acreditado, en cumplimiento de fines legales y/o estatutarios.

- * Como aporte de capital del Estado, a favor de la empresa de derecho público o privado, la cual deberá efectuar su pedido a través del FONAFE a la SBN o al Gobierno regional, dentro de sus respectivas competencias.
 - * A favor del Ministerio de Defensa, en aplicación del artículo 20 de la Ley N° 29006, Ley que autoriza la disposición de inmuebles del Sector Defensa.
- 5.3.3. La distribución de los ingresos producto de las transferencias a título oneroso se rigen por las reglas de la compra venta.
 - 5.3.4. La transferencia de predios estatales se realiza una vez que se haya inscrito el derecho del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlos, salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.
 - 5.3.5. Cuando se solicite un área parcial respecto de un predio de mayor extensión, se podrá efectuar la transferencia paralelamente a la independización; sin embargo, será de responsabilidad del adquirente culminar la respectiva inscripción registral, debiendo informar sobre dicho saneamiento a la Subdirección de Registro y Catastro - SDRC de la SBN para su inscripción en el SINABIP dentro de los 10 días contados desde la inscripción registral.
 - 5.3.6. La existencia de ocupaciones, cargas, gravámenes y procesos judiciales que afecten a los bienes estatales, no limita su libre disposición, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio, al momento de aprobarse el acto de disposición, lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.
 - 5.3.7. En los casos indicados en el párrafo precedente, el adquirente del predio asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos, no pudiendo bajo ninguna circunstancia exigir al transferente la devolución del precio, ni tampoco requerir indemnización o compensación alguna, tanto en las transferencias a título oneroso como gratuito.
 - 5.3.8. Cuando los predios transferidos a título gratuito no sean destinados a la finalidad para la que fueron otorgados, el dominio del bien revertirá a favor del Estado o a la entidad transferente, según sea el caso. En las transferencias a título oneroso, procederá la reversión de dominio, siempre que la resolución o contrato de transferencia así lo disponga. En ningún caso procede reembolso al afectado con la reversión.
 - 5.3.9. En caso que no se haya establecido plazo para el cumplimiento de la finalidad, este será de dos (02) años.
 - 5.3.10. Las resoluciones que se emitan deben ser notificadas a la entidad adquirente dentro del plazo de cinco (5) días computados a partir de su expedición.

VI. DE LOS PREDIOS DE DOMINIO PÚBLICO

- 6.1 En mérito a lo dispuesto por la Tercera Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento, excepcionalmente, la entidad titular, o la SBN, cuando el bien es de titularidad del Estado, pueden aprobar la transferencia a título gratuito de predios que están siendo destinados a uso público o que sirvan de soporte para la prestación de un servicio público, a favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio público, para cuyo efecto la entidad solicitante deberá efectuar el sustento respectivo. En el caso que el solicitante sea el afectatario del predio estatal, deberá acreditar haber cumplido con la finalidad para la cual le fue afectado el predio.
- 6.2 Los servicios públicos que se estén brindando sobre áreas de aporte reglamentario que no concuerden con la finalidad para la cual fueron destinados, podrá regularizarse su condición mediante la reasignación de uso, conforme al artículo 41 del Reglamento.
- 6.3 En el caso de que el predio solicitado haya sido formalmente declarado como bien de dominio público pero se advierta que ha perdido su naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, se derivarán los actuados a la unidad o entidad competente para que evalúe y tramite la desafectación administrativa.

En el caso que el pedido haya sido tramitado ante la SBN, la SDDI, luego de la evaluación respectiva, podrá disponer la desafectación administrativa del predio y su transferencia a favor de la entidad solicitante en la misma resolución.

- 6.4 Se precisa que los bienes de dominio privado estatal que hayan sido utilizados como sedes institucionales o se le haya dado otros usos públicos, una vez que hayan cesado dichos usos, no se requerirá de una declaración formal de desafectación para ser objeto de transferencia.
- 6.5 Cuando el predio se ubica en la denominada zona de dominio restringido y de la documentación presentada se desprende que cumple con los requisitos establecidos para la procedencia de la transferencia, de acuerdo a lo prescrito por la Ley N° 26856, su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF y la presente Directiva, se proseguirá con el trámite respectivo a efectos de su desafectación, cuando la naturaleza del proyecto así lo requiera.

VII. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

7.1 Inicio del procedimiento de transferencia interestatal

Para el inicio del procedimiento de transferencia el administrado deberá presentar una solicitud escrita, la cual contendrá lo siguiente:

- a. La indicación de la entidad pública a la cual se dirige.
- b. La indicación de la entidad pública solicitante, con los nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad de su representante legal.
- c. La expresión concreta de lo pedido, indicando el área, ubicación del predio y el uso o finalidad que se otorgará al predio.
- d. Lugar, fecha, firma.

- e. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del predio expedido por la municipalidad en donde se encuentra el predio vigente.
- f. Partida Registral del predio cuya transferencia se solicita o Certificado Negativo de Búsqueda Catastral expedida por la SUNARP.

En el caso que el área solicitada no guarde identidad con la inscrita en el Registro de Predios o cuando no se encuentre inscrita, el administrado además presentará:

- g. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM - WGS 84 a escala 1/5000 o múltiplo apropiado con indicación del área, linderos, medidas perimétricas autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
- h. Plano de ubicación del predio.
- i. Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, las medidas perimétricas y la zonificación (con los nombres de los colindantes, si los hubiere) autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

Asimismo, dependiendo del tipo de transferencia solicitada se deberá acompañar adicionalmente, los documentos siguientes:

- j. Para la transferencia a título gratuito entre entidades estatales:
 - (1) El programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, establecidos de conformidad con sus respectivas competencias, que contenga: denominación, descripción, finalidad, objetivo, alcances del programa o proyecto, indicación del financiamiento, así como cronograma de la ejecución de la obra, estableciendo el plazo para su conclusión. El financiamiento deberá ser acreditado con documento expedido por el órgano competente; o,

El plan conceptual o idea de proyecto conteniendo: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante.
 - (2) La indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.
- k. En caso de transferencias a título oneroso entre entidades estatales:
 - (1) La tasación del predio, elaborada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.
 - (2) La conformidad del procedimiento y estudio de mercado de la tasación, debidamente visada por la entidad solicitante.
- l. Para la transferencia a favor de los Gobiernos Regionales y/o Gobiernos Locales:

- (1) El Acuerdo de Concejo aprobando el pedido de transferencia del predio.
- m. Para la transferencia a favor de las Empresas que se encuentran bajo el ámbito del FONAFE:
- (1) El Acuerdo de Directorio de la empresa solicitante, aprobando el pedido de transferencia del predio.
 - (2) El Acuerdo de Directorio del FONAFE aprobando el pedido de transferencia del predio, si la solicitud de transferencia es como aporte de capital.
 - (3) El informe y los documentos que sustenten que la finalidad a la cual será destinado el predio es de interés general o social, en caso que el pedido de transferencia sea a título gratuito.
- n. Para la transferencia a favor del Ministerio de Defensa, en aplicación del artículo 3 de la Ley N° 29006, Ley que autoriza la disposición de inmuebles del Sector Defensa, deberá adjuntarse un informe técnico que justifique la disposición del inmueble, aprobado por el Ministro o por el Comandante General respectivo, según corresponda.

7.2 Evaluación de la libre disponibilidad del predio y saneamiento

Con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, la SDDI o quien haga sus veces procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo.

Asimismo, si se encuentra pendiente la inscripción registral el dominio del Estado o es necesario realizar algún acto registral, previamente debe efectuarse el saneamiento respectivo, salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste y el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

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

7.3 Verificación de documentos y plazo de subsanación.

La SDDI, en el caso de la SBN, o la entidad pública, a través de la unidad operativa correspondiente verificará la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

En el caso de las transferencias a título oneroso, si la entidad transferente no se encuentra conforme con la tasación presentada por la entidad solicitante, podrá realizar una nueva tasación de acuerdo al artículo 36 del Reglamento.

Si se verificara que el Certificado de Parámetros Urbanísticos que se adjunta señala una zonificación que no es compatible con la finalidad para la cual se solicita la transferencia, excepcionalmente se podrá efectuar la transferencia con cargo a que la entidad beneficiaria de la misma, en un plazo no mayor de un (01) año, gestione y obtenga el cambio de zonificación ante el Gobierno Local respectivo, bajo apercibimiento de reversión de dominio del predio de pleno derecho, mediante la emisión de la resolución correspondiente.

7.4 Informe Técnico Legal

La transferencia interestatal será sustentada en un Informe Técnico-Legal elaborado por el (los) responsable(s) del trámite de transferencia de la entidad transferente. El citado informe debe contener el análisis y la fundamentación de la decisión de transferir, conforme a lo establecido por el artículo 34 del Reglamento, adjuntando el proyecto de Resolución que aprueba el otorgamiento de la transferencia, suscrito por el jefe de la unidad orgánica competente. En los procedimientos a cargo de la SBN, el informe deberá ser elaborado por la SDDI.

7.5 Aprobación de la transferencia y contenido de la resolución

La transferencia tramitada y sustentada por la SBN es aprobada por resolución de la SDDI. En el caso de predios de propiedad de las entidades del Sistema, se aprobará a través de la unidad orgánica correspondiente conforme a sus respectivas competencias y previa opinión técnica de la SBN.

La resolución deberá contener necesariamente las condiciones específicas de la transferencia, de acuerdo al tipo de transferencia a efectuarse, la finalidad para la cual es otorgado el predio, así como el plazo de ejecución del proyecto, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

En caso que la entidad hubiese presentado el plan conceptual o idea de proyecto de acuerdo a lo previsto en el inciso 1) del literal j) del numeral 7.1 de la presente Directiva, la resolución de transferencia deberá establecer como obligación que la entidad adquirente presente, dentro del plazo máximo de dos (2) años contados desde la notificación de la resolución, el respectivo programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, de conformidad con la normas antes citada, y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, bajo apercibimiento de reversión, en caso de incumplimiento.

Si el programa o proyecto de desarrollo o inversión está previsto para ser ejecutado por terceros, en la resolución de transferencia deberá establecerse como obligación de la entidad adquirente presentar, en el plazo máximo de dos (2) años contados desde la notificación de la resolución, el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva. El contrato deberá contener como mínimo las obligaciones concordantes con la finalidad para la cual fue transferido el predio, así como las cláusulas de garantía para dicho cumplimiento, las causales de resolución, las penalidades y la entidad responsable de verificar el cumplimiento.

La documentación que se presente en cumplimiento de lo establecido en los párrafos precedentes, tiene carácter vinculante para la entidad adquirente y el tercero responsable de la ejecución del proyecto, para los fines de las acciones de supervisión que compete a la SBN y, de ser el caso, para la reversión en caso de incumplimiento.

7.6 Pago del precio y firma del contrato en el caso de transferencias efectuadas a título oneroso.

Cuando la transferencia sea a título oneroso, el precio del predio materia de transferencia debe ser pagado por la entidad solicitante, dentro del plazo y condiciones establecidas en la respectiva resolución y contrato, bajo causal de resolución del contrato en caso de incumplimiento, en cuyo caso quedará sin efecto la resolución que aprueba dicha transferencia.

La forma de pago deberá efectuarse mediante cheque de gerencia no negociable o depósito en la cuenta corriente de la entidad transferente, al tipo de cambio del día de pago fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP - SBS, en el caso de haberse fijado el precio en moneda extranjera.

Dentro de los diez (10) días hábiles de cancelado el precio total del predio se procederá a suscribir la Minuta de transferencia, la cual deberá ser formalizada mediante Escritura Pública.

Los gastos notariales y registrales estarán a cargo de la entidad solicitante, la cual deberá remitir a la SBN una copia de la Escritura Pública.

7.7 Acta de entrega - Recepción del predio transferido

Una vez consentida la resolución que aprueba la transferencia interestatal, la entidad propietaria procederá a efectuar la entrega del predio transferido, debiendo para tal efecto suscribir el acta de entrega recepción correspondiente. Esta acta no resultará necesaria en los casos de regularización de transferencias.

7.8 Entrega provisional

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 49-A del Reglamento, en cualquiera de los supuestos de transferencia de predios estatales entre entidades públicas, el área de la entidad que sustenta el procedimiento de transferencia podrá hacer entrega provisional de la posesión a la entidad solicitante, mediante acta de entrega-recepción, en los casos en que peligre la seguridad del predio o existan razones debidamente acreditadas. Puede entenderse esta situación ante la inminencia de que el predio pueda ser invadido o cuando exista la necesidad de realizar acciones previas sobre el predio, como es el caso del estudio de suelos, colocación de hitos, mantenimiento y refacción del predio, entre otras acciones, sin que ello signifique la aprobación previa de la solicitud. Puede efectuarse la entrega provisional de predios ocupados. Los gastos que demande la conservación del predio, así como las obras que se ejecuten en el período de entrega provisional, no son reembolsables.

7.9 Inscripción de la transferencia

En las transferencias a título gratuito, consentida que sea la Resolución que aprueba la transferencia, será remitida al Registro de Predios para su respectiva inscripción. La transferencia a título oneroso, cuyo pago sea efectuado en armadas, se inscribirá con hipoteca legal por el saldo precio, la cual será levantada con la constancia de cancelación emitida por la entidad transferente.

En el caso que se haya realizado la transferencia con actos pendientes de inscripción registral, de conformidad con lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 48 del Reglamento, el saneamiento que deberán efectuar las entidades

adquirentes comprende también la inscripción de la transferencia en el Registro de Predios.

7.10 Actualización del SINABIP

Cuando la transferencia sea efectuada por la SBN, la SDDI deberá remitir a la SDRC la Resolución consentida que aprueba la transferencia interestatal para su inscripción en el SINABIP.

En el caso de transferencias con actos pendientes de inscripción registral, las entidades, bajo responsabilidad del titular del pliego, deberán tramitar su inscripción en el SINABIP, en un plazo máximo de 10 días hábiles, contados desde la fecha de expedición de la resolución que aprueba el acto de disposición.

Asimismo, en todos los casos, una vez inscrita la transferencia en el Registro de Predios, las entidades, bajo responsabilidad del titular del pliego, deberán remitir a la SDRC la documentación sustentatoria pertinente para la actualización del SINABIP, en el plazo de 10 días hábiles contados a partir de la inscripción registral.

7.11 Descargo en la Municipalidad

Dentro del plazo treinta (30) días hábiles de consentida que sea la resolución que aprueba la transferencia, deberá efectuarse el descargo del predio transferido en los registros de la municipalidad correspondiente.

7.12 Archivo del Expediente

Una vez ejecutadas las acciones tendientes a la inscripción de la transferencia en el Registro de Predios y en el SINABIP, la SDDI o la respectiva unidad operativa de la entidad transferente, dispondrá el archivo definitivo del expediente.

VIII. DE LA OPINIÓN TÉCNICA DE LA SBN EN LAS TRANSFERENCIAS TRAMITADAS POR LAS ENTIDADES DEL SISTEMA.

8.1 Documentos requeridos

Para la opinión técnica que la SBN debe emitir en el trámite de transferencia efectuada por otras entidades del Sistema, se deberá remitir copia de los siguientes documentos:

- a) Solicitud de transferencia presentada y los anexos que sustentan el pedido.
- b) Informe técnico-legal de la entidad propietaria conteniendo el sustento y la opinión para la transferencia.
- c) Adicionalmente a lo anterior y de acuerdo al tipo de transferencia solicitada, se deberá acompañar la documentación detallada en el numeral 3.1 de la presente Directiva.

8.2 Procedimiento para la opinión técnica

Recibida la solicitud, la SDDI procederá a verificar la documentación presentada y de ser necesario, requerirá a la entidad, vía oficio o correo electrónico, los documentos complementarios o la aclaración que estime necesarios, para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a la presentación de la documentación, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud. En el caso de que la documentación presentada se encuentre conforme o se hayan remitido los

documentos complementarios y/o la aclaración, se procederá a abrir el respectivo expediente.

8.3 Pronunciamiento de la SBN

La opinión técnica de la SBN debe ser emitida en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles de recibida la solicitud o efectuada la subsanación de la misma. El pronunciamiento de la SBN está referido al cumplimiento de los requisitos que exige el procedimiento de transferencia, siendo de exclusiva responsabilidad de la entidad pública que propone la transferencia, la veracidad de la documentación remitida, así como de la aprobación de la valorización del predio, pudiendo la SBN realizar observaciones respecto a la valorización, en concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.

8.4 Trámite para la opinión técnica de las transferencias promovidas en el marco de la Ley N° 29006 para el Sector Defensa

En el caso de opinión favorable de la SBN para las transferencias promovidas en el marco de la Ley N 29006, Ley que autoriza la disposición de inmuebles del Sector Defensa, el trámite interno será el dispuesto en el Instructivo N° 03 “Instructivo para atender el requerimiento de informe favorable de la SBN de conformidad para la desafectación y transferencia a favor del Sector Defensa”.

IX. SEGUIMIENTO DE LOS ACTOS DE TRANSFERENCIA INTERESTATAL Y PROCEDIMIENTO DE REVERSIÓN

9.1 Cómputo del plazo para el cumplimiento de la finalidad

El plazo para el cumplimiento de la finalidad para la cual es transferido un predio estatal será computado desde la fecha en que es consentida la resolución que aprueba dicha transferencia.

En el caso que el predio se haya transferido ocupado por terceros, el plazo se computará desde que la entidad adquirente haya tomado posesión efectiva del predio, siempre que acredite haber seguido las acciones legales correspondientes una vez que le fue transferido el predio a su favor.

9.2 Ampliación del plazo otorgado para el cumplimiento de la finalidad para la cual fue transferido el predio estatal

La entidad adquirente podrá solicitar la prórroga del plazo para el cumplimiento de la finalidad para la cual le fue transferido un predio estatal antes de su vencimiento, en cuyo caso deberá sustentar debidamente su pedido ante la respectiva entidad transferente. En el caso de la SBN, la solicitud será presentada ante la SDDI.

Luego de vencido el plazo, la entidad adquirente podrá solicitar el otorgamiento de un nuevo plazo para el cumplimiento de la finalidad, siempre que cumpla con acreditar la razón de fuerza mayor o la causa que justifica la imposibilidad o el retardo en el cumplimiento de dicha finalidad. En este caso, la SDDI o quien haga sus veces, deberá verificar en coordinación con el área de supervisión, que no se haya iniciado un procedimiento de reversión, o si habiéndose iniciado éste, la solicitante cumplió con presentar sus descargos dentro del plazo de quince (15) días otorgado en el respectivo procedimiento, debiendo verificar además, que el área de supervisión respectiva haya emitido informe final concluyendo que el caso no amerita disponer la reversión.

En ningún caso, la aprobación del pedido de prórroga o de otorgamiento de un nuevo plazo para el cumplimiento de la finalidad será automática, sino que

deberá evaluarse cada situación, teniendo en consideración si el pedido se encuentra debidamente justificado, la factibilidad de su cumplimiento, entre otros criterios.

Respecto a las transferencias realizadas antes de la vigencia de la Ley, y de conformidad con lo establecido por la Sétima Disposición Complementaria Final del Reglamento, el adquirente podrá solicitar la prórroga del plazo, siempre y cuando el pedido se encuentre debidamente sustentado y será concedido en función de la envergadura del proyecto.

En todos los casos en que se haya otorgado la ampliación del plazo, la SDDI informará a la SDS, la cual deberá disponer la realización de inspecciones técnicas de manera periódica.

9.3 Acciones de supervisión sobre los predios transferidos

Las entidades transferentes a través de sus unidades operativas deberán diseñar un programa o plan periódico que les permita realizar el seguimiento y supervisión de los actos de transferencias realizados, a fin de verificar el cumplimiento de la finalidad para la cual han sido otorgados los predios estatales dentro del plazo establecido para dicho efecto. En el caso de la SBN, la SDS aprobará un Plan de Supervisión Anual, para lo cual la SDDI comunicará mensualmente a la SDS sobre las transferencias consentidas, remitiéndole copia de las respectivas resoluciones. Las acciones de supervisión incluyen la revisión de los antecedentes documentales de la transferencia y del predio, así como la respectiva inspección técnica donde se verificará la condición física y legal del predio materia de transferencia, así como otros aspectos que se consideren relevantes o necesarios,

9.4 Supervisión de los predios transferidos por entidades extintas

En el caso de predios que fueron transferidos por entidades estatales que a la fecha se encuentran extinguidas, inexistentes o que no hayan sido transformadas, fusionadas o absorbidas por otras entidades estatales que puedan ser identificadas, corresponderá a la SBN, en representación del Estado, o al Gobierno Regional que haya asumido competencias, efectuar el acto de supervisión de dichos bienes estatales, y seguir el procedimiento de reversión que corresponda, en cuyo caso operará la reversión de dominio al Estado.

9.5 Procedimiento de reversión

El procedimiento de reversión se inicia luego de efectuada la inspección técnica a los predios estatales transferidos, cuando los profesionales de la SDS, tratándose de la SBN, o de la respectiva unidad operativa de la entidad transferente, adviertan que no se ha cumplido con la finalidad para la cual fueron transferidos los predios dentro del plazo establecido en la resolución o en el contrato de transferencia.

En ese sentido, el procedimiento de reversión se considerará iniciado con la emisión del Informe Preliminar emitido por la SDS, en el cual se plasme la evaluación técnico legal realizada y se concluya que se ha incumplido con la finalidad para la cual fue transferido el predio estatal, en cuyo caso, se procederá a notificar a la entidad adquirente a efectos que en el plazo de quince (15) días hábiles presente sus descargos.

9.6 Emisión de la resolución que dispone la reversión

En caso que los descargos no sean suficientes o se presenten fuera de plazo, la SDS o quien haga sus veces procederá a elaborar el Informe final respectivo, el

cual debe contener el análisis y fundamentación de la decisión de reversión, siendo este informe concluyente.

Con el Informe final, la SDS o el área correspondiente remitirá el expediente a la SDAPE, o área respectiva, a fin que sobre la base de lo informado emita la resolución que disponga la reversión de dominio del bien al Estado o a la entidad, según corresponda.

La Resolución que dispone la reversión constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

9.7 Reversión de transferencias a título oneroso

Para la reversión de un predio que haya sido transferido a título oneroso, debe verificarse que dicha sanción haya sido prevista en la respectiva resolución o título de adjudicación. En ningún caso procede reembolso al afectado con la reversión.

9.8 Inscripción en el Registro de Predios, de la actualización del SINABIP y del archivo del Expediente.

Consentida la resolución que dispuso la reversión, ésta será remitida al Registro de Predios para su inscripción, luego de lo cual se remitirá dicha resolución y la documentación sustentatoria pertinente a la SDRC para que proceda a su inscripción, en el asiento correspondiente del SINABIP, bajo responsabilidad del titular del pliego de la entidad transferente. Finalmente, se dispondrá el archivo definitivo del Expediente.

X. DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

Única.- De los procedimientos iniciados vigencia de la presente Directiva.

La presente Directiva será de aplicación a las consecuencias de las resoluciones de aprobación y los contratos de transferencia suscritos antes de su vigencia.

Asimismo, los procedimientos de transferencia que se encuentren en trámite y se hayan iniciado con el Reglamento, se registrarán por la presente Directiva