

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley N° 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado, declara al Estado Peruano en proceso de modernización en sus diferentes instancias, dependencias, entidades, organizaciones y procedimientos, con la finalidad de mejorar la gestión pública y construir un Estado democrático, descentralizado y al servicio del ciudadano.

La Ley N° 29151, crea el Sistema Nacional de Bienes Estatales, como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los bienes 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.

Habiendo transcurrido más de tres (3) años desde la dación del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, de fecha 14 de marzo de 2008 (en adelante el Reglamento), y dada las situaciones especiales que se presentan en el ámbito de los bienes estatales, se ha visto la necesidad de formular algunas modificaciones e incorporaciones de nuevas reglas al citado Reglamento, que contribuyan a una mejor gestión del portafolio mobiliario e inmobiliario del Estado, a fin de mejorar el servicio público, incentivar la inversión en los bienes estatales y contribuir al desarrollo del país.

En ese orden de ideas tenemos:

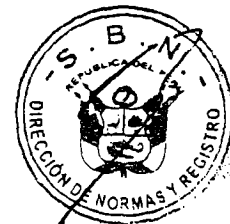
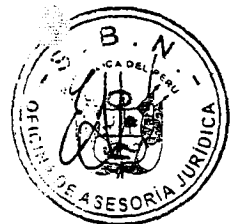
De las funciones de la SBN, como Ente Rector (Artículo 9° numeral 9.3 inciso c)

De acuerdo con el inciso d) del artículo 10° del Reglamento, es obligación de las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, efectuar el diagnóstico y/o saneamiento técnico legal de los bienes de su propiedad y de los que están bajo su administración. Pero, en caso que tales entidades no estén en condiciones de efectuarlo, pueden solicitar la intervención de la SBN, de acuerdo con lo dispuesto en el literal c) del numeral 9.3 del artículo 9° del Reglamento, lo cual ha conllevado la derivación a la SBN de un sin número de solicitudes pretendiendo que la SBN se encargue de tales tareas, con su propio personal y recursos.

Teniendo en cuenta que el saneamiento implica una serie de gastos tales como: obtención de información registral, elaboración de documentos técnicos, publicaciones y, de ser el caso, viáticos y pasajes por el desplazamiento de los profesionales en la medida que los inmuebles se encuentren fuera de la capital de la República, se ha visto por conveniente modificar el literal c) del numeral 9.3 del artículo 9° del Reglamento, a fin que el encargo de las entidades para que la SBN efectúe el saneamiento de sus predios, requiera de la suscripción de un Convenio en el que se establezcan las obligaciones y compromisos de las partes para el cumplimiento de tal encargo.

De las funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades (Artículo 10° inciso f)

De acuerdo con el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, "El derecho de propiedad es inviolable. (...). Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley (...)".



Dicha norma instituye el concepto social de propiedad en el ordenamiento jurídico peruano y, por tanto, debe entenderse que está dirigido no sólo a los particulares sino también al mismo Estado, para que se de una explotación o aprovechamiento de sus bienes para satisfacer las necesidades particulares o del mismo Estado, sin afectar el interés público, de tal manera que, como una expresión de ello, no debería mantenerse predios del Estado, sin ningún aprovechamiento (abandonados, invadidos o mal utilizados).

Siendo ello así, sobre la base de procurar el mejor aprovechamiento de los bienes estatales, el Reglamento previó como parte de las obligaciones de las entidades que, en los casos de que los bienes no resulten de utilidad para la finalidad asignada o se encuentren en estado de abandono se pongan a disposición de los Gobiernos Regionales o de la SBN. Sin embargo, no se reguló el procedimiento a utilizar para lograr tal fin. En ese sentido, la modificación del proyecto normativo precisa que se efectuará a través de la correspondiente transferencia de dominio a favor del Estado, no siendo necesaria para ello la presentación o sustentación de proyecto de inversión alguno, o cualquier otro procedimiento que resulte pertinente de acuerdo a la naturaleza del derecho.

De los derechos de tramitación (Artículo 25°)

Los artículos 8° y 9°.1.a) del Reglamento facultan a la SBN, en su calidad de Ente Rector, a normar y supervisar los actos de adquisición, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales; de lo cual se deriva por interpretación que la SBN tiene la facultad de cobrar los derechos de tramitación según el Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA o la Guía de Servicios Exclusivos correspondientes.

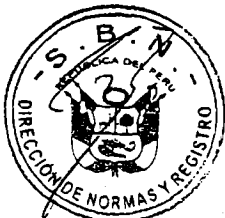
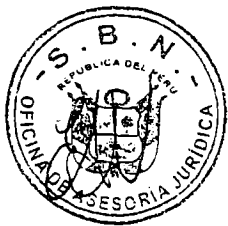
Sin embargo, en la medida que la SBN está actualizando su TUPA de conformidad con la normatividad emitida por la Presidencia del Consejo de Ministros y a fin de evitar observaciones de dicha instancia, se consigna expresamente la facultad de la SBN de cobrar las tasas o el precio a que hubiere lugar.

De la valorización (Artículo 36°)

A fin de complementar y precisar el contenido del Artículo 36° del Reglamento, el proyecto normativo propone que la valorización comercial corresponde tanto a los actos de disposición como a los de administración de los bienes estatales, salvándose con ello el vacío inicial del artículo en referencia, que sólo aludía a los actos de disposición.

Asimismo, a fin de asegurar que el monto que percibe el Estado en contraprestación por la disposición de los inmuebles en favor de particulares, sea el que realmente represente en el mercado, se mantiene la exigencia que la valorización en estos casos sea efectuada por un organismo independiente de la entidad propietaria, especializada en valuaciones o, en caso de no existir en el lugar, por un perito tasador.

Para los demás actos sobre predios estatales, queda a criterio de la entidad propietaria que la valorización que resulte necesaria hacerse esté a cargo de los profesionales de la propia entidad o, de ser el caso, que ésta acuda a alguno de los especialistas en la materia, citados en el párrafo precedente.



Por otra parte, el proyecto normativo propone que la vigencia de la tasación sea computada desde la fecha de su elaboración hasta por un lapso de 8 meses, de tal forma que es bastante claro para los operadores jurídicos el día en que concluye su vigencia. Esto tiene por finalidad que se disponga de un plazo más holgado para las actuaciones administrativas que den lugar a la aprobación de la venta. Asimismo, se ha regulado la vigencia de la actualización de la tasación (8 meses) superándose con ello el vacío existente en el actual Reglamento.

Asimismo, esta ampliación del plazo resulta concordante con la transferencia de funciones que se ha realizado a los Gobiernos Regionales, dado que cuando estos soliciten a la SBN opinión favorable para realizar actos de administración y disposición sobre terrenos urbanos y eriazos de dominio del Estado, es necesario ampliar el plazo original con la finalidad de evaluar dicho pedido y que se levanten las observaciones que se realicen al procedimiento, de ser el caso.

De la entrega provisional de bienes (Artículo 49ºA)

Se propone la figura de la entrega provisional de predios, para que ante cualquier acto de administración o disposición directa, la entidad propietaria o administradora del predio proceda a su entrega mediante la aprobación del Acta correspondiente, en tanto se aprueba la Resolución, siempre y cuando peligre la seguridad del predio o existan razones debidamente justificadas que así lo ameriten, siempre y cuando el trámite lo realicen entre entidades públicas. Es del caso indicar que la referida entrega no significa la aprobación de la solicitud formulada, sino que debe tomarse como una medida de protección y cautela del predio.

Asimismo, se precisa que los gastos que puedan efectuar los receptores del predio por la conservación de éste o por las obras que ejecuten no tienen carácter reembolsable; esto, en la medida que el interesado en obtener la entrega provisional del predio asume los riesgos. Por lo demás, ya se tiene regulado así en el artículo 100º, en la figura de afectación en uso.

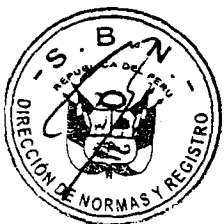
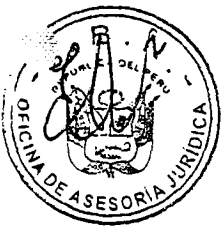
Del plazo para el descargo de las entidades (Artículo 70º)

Como parte de las modificaciones reglamentarias que se proponen, se encuentra la contenida en el artículo 70º, relacionada con el procedimiento de reversión de dominio de predios al Estado, en la que se ha precisado que el plazo para el descargo que corresponda efectuar a los adjudicatarios en los procedimientos de reversión es el de 15 días hábiles; y, no días calendario, esto a fin de que las entidades tengan el plazo suficiente para que puedan cumplir con ejercitar su derecho de defensa y efectuar el descargo solicitado.

Asimismo, se ha precisado que en los casos que opere la reversión de predios, ésta es a favor del Estado, la cual puede ser sustentada por la SBN o por el Gobierno Regional, en caso de transferencia de funciones.

Transferencia de predios estatales a particulares (Artículo 74º, 77º, 78º)

Por otra parte, resulta importante indicar que la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, establece como una de las garantías del Sistema la venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal; y, de manera excepcional en forma directa.



El mecanismo previsto para que en los casos de venta la SBN asuma titularidad de dominio sobre los predios, siempre y cuando fueran del Estado, constituía una medida de protección de los embargos judiciales sobre predios que estaban en proceso de venta; sin embargo, tal medida no tuvo la efectividad deseada, por lo que se ha previsto la modificación del Artículo 74° del Reglamento excluyendo la figura de la asunción de titularidad en los trámites de venta.

Asimismo, el proyecto de Reglamento propone algunas modificaciones al artículo 77°, tales como precisar en la parte introductoria del mismo que cuando se hace alusión a las causales de venta directa de inmuebles el solicitante de ésta debe estar incurso en cualquiera de ellas.

De otro lado, se propone modificar las causales de venta directa contenidas en los literales a), b), c), d) del Artículo 77° del Reglamento, conforme a continuación se detalla.

Causal de venta por colindancia (literal a del Artículo 77°)

En lo relacionado al literal a) sólo se ha efectuado una modificación que precisa que la solicitud de venta directa puede invocarse cuando el predio del Estado es colindante con el predio de propiedad del solicitante; y, cuyo único acceso directo sea a través de aquél (predio del solicitante).

Causal de venta para la ejecución de proyectos (literal b del artículo 77°)

La modificación normativa que se propone sustituye el concepto de proyecto de interés sectorial o nacional por uno mucho más preciso como es el de proyecto de interés nacional y regional, justificándose la finalidad de esta causal en la necesidad de incentivar la formación de proyectos de inversión privada para generar trabajo y desarrollo económico-social cuyo impacto puede ser regional o nacional.

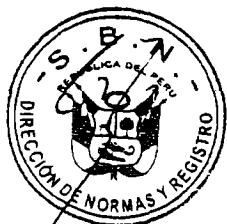
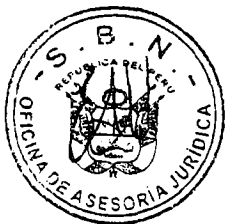
Teniendo en cuenta que el Estado es unitario y descentralizado, es responsabilidad de las entidades competentes que los proyectos que aprueben estén acorde con las políticas del Estado.

Causal de venta por posesión del predio y prueba de la misma (literal c y d del Artículo 77°)

Este supuesto busca promover la regularización de poseedores de predios de dominio privado del Estado, diferenciando 2 situaciones específicas configuradas por el grado de posesión.

Así tenemos que la consignada en el literal c) de la propuesta normativa exige una posesión consolidada, con un área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinada para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente, desde antes del 25 de noviembre de 2010, adecuándose así a la modificación del plazo para la venta establecido con la Ley N° 29618, publicada el 24 de noviembre de 2010.

Asimismo, se establece que en caso que el predio objeto del procedimiento de venta directa se encuentre ubicado fuera del ámbito urbano, se estará a los requisitos adicionales que establezca la SBN en la Directiva correspondiente.



La exigencia de compatibilidad de la actividad con la zonificación establecida, es con la finalidad de insertar las propiedades del Estado en el ámbito privado de manera ordenada; respecto de predio ubicado en zonas extra urbanas que no tengan zonificación, habrá obviamente otros elementos técnicos a tenerse en cuenta para permitir un crecimiento territorial ordenado. Cabe la posibilidad desde luego, que para efectos de dotar de mayor rentabilidad a los predios del Estado, la entidad responsable de su administración, promueva ante las autoridades competentes, el cambio u adecuación de zonificación respectiva.

Mientras que en el literal d) del artículo 77° se prevé el supuesto en el que la posesión sea ejercitada efectivamente en el predio, el que debe estar delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión; asimismo, debe contar con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí con una antigüedad mayor a 05 años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

La exigencia del plazo posesorio de cinco años es para dar una alternativa a los poseedores de predios del Estado que tienen una antigüedad razonable al momento del cambio del ordenamiento jurídico generado con la dación de la Ley N° 29618, que declara la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado, para obtener la titularidad del bien comprando el derecho al Estado.

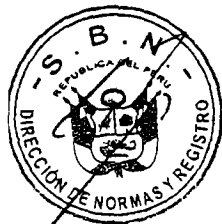
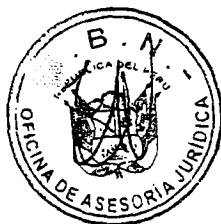
Sobre los alcances del concepto "**posesión**", el artículo 896° del Código Civil establece que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad; y, el artículo 950° del mismo Código establece que los poderes de la propiedad son: usar (poseer el bien), disfrutar, reivindicar y disponer.

Al respecto, el jurista Jorge Avendaño Valdez afirma que "(...) quien ejerza fácticamente uno o más de los poderes, es poseedor, con prescindencia de si tiene o no animus domini". A continuación precisa el mismo autor que el artículo exige que: "(...) el ejercicio de aquel o aquellos poderes inherentes a la propiedad debe ser fáctico. No sería suficiente ni exigible que fuera un ejercicio de derecho, es decir tan solamente reconocido jurídicamente por la ley o un contrato. Es preciso que lo sea de hecho con prescindencia de si lo es o no de derecho"¹.

A nivel de la doctrina hay un sinnúmero de definiciones y opiniones sobre lo que comprende la "posesión", resaltando en todos ellos el ejercicio fáctico que tiene que existir en el bien, con mayor razón cuando estamos hablando de predios (cosas). Obviamente, dicho ejercicio fáctico será distinto según la ubicación y zona en que se encuentre el predio, pudiendo en determinadas zonas, por ejemplo, existir delimitación y control de un área sólo con cercos de palos y casa construida con caña brava, en la que se demuestre la protección total del área en posesión y se cuente con documentos de pago de impuestos u otros; pero para efectos de calificar para fines de una venta directa con mejora de precio, es necesario que el área que posee cuente, por lo menos, con obras civiles de carácter permanente con una antigüedad de cinco (5) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010.

Es decir, por un lado la propuesta normativa en el inciso c) del artículo 77° recoge la posesión consolidada con edificaciones que se vienen destinando a fines

¹ Material de enseñanza para el estudio del Libro V del Código Civil – Derechos Reales, Pag. 128, Segunda Edición de la PUC, Lima 1990.



habitationales, educativos u otros; y para los casos de posesión que no se subsuman en dicha regla, se ha disgregado un supuesto en el literal d) del mismo artículo, en el que se exige que el área en posesión se encuentre por lo menos delimitada con obras civiles de carácter permanente (cercos concreto armado, de piedras, adobe y otros materiales de la zona, pero adheridos al suelo con características de permanencia) que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce la posesión, acompañada además de información documental necesaria (declaraciones juradas o recibos de pago de impuesto predial, constancias o contratos de cesión de derecho de posesión) instrumentos que pueden reforzar la condición del poseedor del bien y acreditar su antigüedad y actitud responsable sobre el predio.

En ambos supuestos existe posesión (hecho fáctico), sólo que en la primera la situación es tan consolidada que no existe posibilidad real de restablecimiento al estado anterior a la posesión, en tanto que en el segundo caso puede deshacerse los hechos fácticos de la posesión, retornando el predio a su estado original; razón por la cual, si bien se habilita la posibilidad de tramitar un procedimiento de compraventa directa, ello debe efectuarse con mejora de precio.

Causal de venta de lotes estatales por dimensiones menores a la del lote normativo (literal e del Art. 77°)

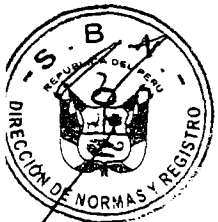
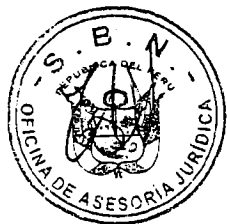
Se propone la incorporación de una nueva causal que permita la venta de lotes cuyas dimensiones sean inferiores a las del lote normativo, venta que se efectuaría en favor de cualquiera de los colindantes, posibilitando con ello que se pueda acrecentar la propiedad del solicitante y cumplir con los criterios técnicos que se ha establecido para la habilitación urbana de la que forma parte el predio.

Conforme al Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, que aprueba 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones, el Lote Normativo es la superficie mínima de lote de una habilitación urbana de acuerdo con la zonificación establecida, densidad y uso del suelo, es decir, que es el área que determina qué se puede construir en la referida extensión, conforme a las disposiciones técnicas establecidas en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (que determinan el uso del suelo, el coeficiente de edificación, la altura máxima, el número de estacionamientos y en general cualquier condición que debe ser respetada por las personas que pretendan efectuar algún trabajo de construcción) o en el Certificado o Constancia de Zonificación, que es el documento normativo que establece el uso del suelo y los parámetros urbanísticos y edificatorios.

A su vez, se propone modificar el último párrafo del artículo 77° del Reglamento precisando que la denegatoria de la solicitud de venta debe ser debidamente sustentada, como por ejemplo en razones de interés público u otros similares, lo cual permitirá que el administrado conozca las razones de los hechos reales y jurídicos que fundamentan la decisión administrativa denegatoria, conforme lo prevé el Artículo 6° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Sobre los bienes que tienen alguna restricción para su disponibilidad (Artículo 77°-A)

La adecuación de la fecha de posesión a lo establecido en la Ley N° 29618 para solicitar la venta directa de inmuebles de dominio privado del Estado, regulada en los incisos c) y d) del artículo 77° del Reglamento, comprende sólo a los predios de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad; por lo que, se ha visto por conveniente



precisar que no incluyen las posesiones que recaigan sobre áreas de dominio restringido y dominio público, las cuales se rigen por sus propias normas.

De la publicidad del procedimiento de compraventa directa (vinculada la causal de venta directa con mejora de precio (Artículo 78°)

Para todos los supuestos de venta directa se exige la publicación de la solicitud con el precio de venta a valor comercial tanto en el Diario Oficial El Peruano, como en otro de mayor circulación de la jurisdicción en que se ubica el inmueble, así como en la página web de la SBN, a fin de dotar de mayor transparencia a los actos de adjudicación, en concordancia con el principio de transparencia que rigen los procedimientos de disposición conforme al literal f) del artículo 7° de la Ley N° 29151 - Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y con el objeto que cualquier interesado pueda formular oposición en caso que algún derecho real sea vulnerado.

Dicha publicidad sirve para que, sólo en los supuestos previstos en los incisos d) y e) del artículo 77° proyectado, los terceros interesados puedan mejorar el precio de venta.

Asimismo, conforme al procedimiento administrativo, corresponderá que el solicitante de la venta se pronuncie sobre la oposición, de ser el caso; y, con su manifestación o sin ella se resolverá la oposición en la Resolución de venta, debiendo conforme al artículo 6° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, emitirse una decisión debidamente motivada.

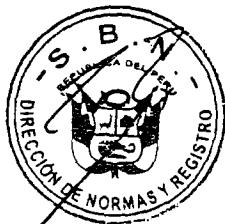
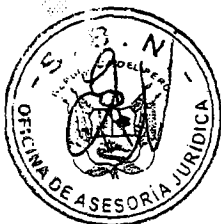
Causal de reversión en la venta de predios para ejecución de proyectos (Artículo 78°-A)

Es preciso indicar que para asegurar el cumplimiento de la finalidad para la cual se da la adjudicación directa de predios para ejecutar proyectos de interés nacional o regional, estamos proponiendo el artículo 78-A del Reglamento, en el que se fija la sanción de reversión al dominio del Estado en caso de incumplimiento de tal finalidad.

Compra venta directa con mejora de precio (Artículo 78°-B)

El procedimiento de venta directa con mejora de precio es regulado desde el Decreto Supremo N° 154-2001-EF, modificado con Decreto Supremo N° 018-2007-VIVIENDA, lo cual, a su vez, también fue recogido en el Reglamento vigente de la Ley N° 29151, estableciendo dicho mecanismo para todos los supuestos de venta, permitiendo que puede ingresar al procedimiento de venta un tercero y comprar el bien sólo con mejorar el precio del bien, lo cual es una abierta contradicción a la regla de la excepcionalidad de venta sustentada en la posesión, colindancia o proyecto de inversión, situación que podría llevar a sostener que el procedimiento de la venta directa está diseñado para que adquiera el que cuenta con mayor liquidez, sin importar la posesión o si cuenta o no proyecto de inversión.

En los trámites que hasta la fecha vienen siguiéndose ante la SBN, se ha presentado mejora de precio en un número muy reducido de casos, lo que demuestra que el procedimiento de publicación del precio para abrir la posibilidad de mejorarlo no surte el efecto deseado, por el contrario, resulta desmotivador a cientos de poseionarios que pudieran presentar su solicitud si supieran que no se van encontrar ante un inminente desalojo por el ofrecimiento de un mayor valor por un tercero con mayor liquidez.



En tal sentido, se propone que el mecanismo de la mejora de precio sea aplicable sólo a los supuestos de los incisos d) y e) del artículo 77° del Reglamento, en los que a pesar de existir elementos que inclinan el caso a un procedimiento de venta directa, no se elimina del todo que pueda existir interés de terceros en adquirir el bien, proponiendo una mejor oferta, sin desnaturalizar en extremo los supuestos legales de venta. De esta manera se mantiene el mecanismo de la venta directa con mejora de precio, pero restringida sólo a los citados supuestos.

Cabe la posibilidad que exista solicitudes de venta directa que se sustenten, de manera conjunta, en los supuestos de posesión y limitaciones de lote normativo, previstos en los literales d) y e) del artículo 77°, escenario en los cuales es casi imposible que existan terceros que pretendan comprar un predio que tiene problemas de dimensión normativas y, encima, está ocupa por el colindante, razón por la cual se considera que en este caso no procede la mejora de oferta.

Del pago del precio de venta (Artículo 78°-C)

La propuesta legal fija el plazo en que debe efectuarse el pago del precio de venta estableciendo que ello sea dentro de los treinta días hábiles de notificada la resolución que aprueba la venta.

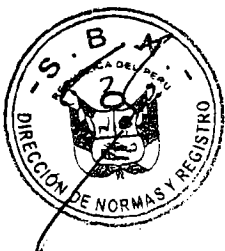
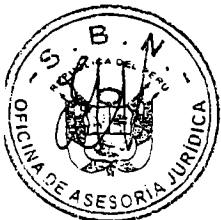
Asimismo, en caso en que el comprador comunique que el precio será cancelado con financiamiento bancario, la propuesta normativa autoriza la posibilidad de otorgar la Minuta de Compraventa con el pago del 20% del precio de venta, debiendo fijarse en la directiva correspondiente los detalles y demás requisitos para que ello opere.

También se deja establecido que, en las ventas efectuadas por las causales contenidas en los literales c) y d) del artículo 77° del presente Reglamento, esto es casos en que el comprador se encuentra en posesión del bien, por excepción y en caso el predio adjudicado constituya única propiedad del adquirente en la jurisdicción (entendiendo para Lima y Callao como una sola provincia) en la que se ubica el citado predio, puede pactarse que el precio de venta sea pagado en armadas y en un plazo no mayor de tres (3) años, con aplicación de los respectivos intereses, según la Tasa Activa en Moneda Nacional – TAMN promedio publicada por la Superintendencia de Banca y Seguros – SBS, en la fecha de adjudicación del predio. En ese supuesto, conforme a lo establecido en los artículos 1118 y siguientes del Código Civil, se entenderá constituida una hipoteca legal sobre el inmueble enajenado.

Cabe anotar que en principio, los adjudicatarios deberían acudir al Sistema Financiero con la finalidad de financiar el saldo de precio del predio que están adquiriendo, en el marco de un crédito hipotecario (con tasas efectivas anuales de 10, 11, o 12%); sin embargo, en la hipótesis que los compradores no sean sujetos de crédito en el Sistema Financiero y con la finalidad de que no se frustre el proceso de venta la SBN podría vender el terreno a plazos con una tasa mayor, esto es la TAMN, que está en promedio en un 20% anual.

Distribución de ingresos y destino de los mismos (Artículo 79°)

El artículo 2° de Decreto de Urgencia N° 071-2001 regula la distribución del producto de la venta de los predios estatales que se encuentran bajo competencia directa de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, correspondiendo 3% a dicha entidad y 97% al Tesoro Público.



El artículo 79° del mencionado Reglamento establece los rangos de distribución de los ingresos como resultado de las ventas de los predios de propiedad de las entidades, disponiendo que corresponde a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, de acuerdo al rango de venta, un porcentaje entre el 1% y 3% del precio de venta, en tanto que entre el 97 % al 99% corresponde a la entidad titular.

En el marco del proceso de descentralización se vienen transfiriendo funciones y competencias a los Gobiernos Regionales en materia de administración y adjudicación de terrenos de dominio privado del Estado, no existiendo norma legal que regule cual sería la forma de distribución de los ingresos provenientes de los actos de venta de dichos predios. A la fecha, los Gobiernos Regionales que ya cuentan con funciones transferidas son los de Tacna, Arequipa, Lambayeque, Tumbes, San Martín y Amazonas, encontrándose aún en proceso la transferencia a veinte Gobiernos Regionales incluyendo al de Lima Metropolitana, razón por la cual resulta necesario regular dicho vacío legal.

Adicionalmente, el artículo 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, establece que constituyen recursos de la SBN los porcentajes que le sean asignados por los actos de disposición de bienes estatales conforme a la normatividad vigente, entre otros.

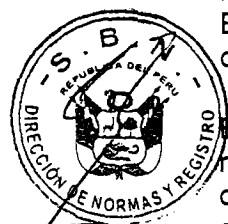
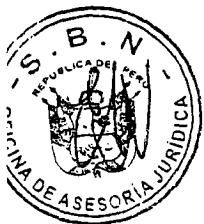
Por otra parte, el artículo 15° de la Ley N° 28112, Ley Marco de la Administración Financiera del Sector Público, establece que son fondos públicos, sin excepción, los ingresos de naturaleza tributaria, no tributaria o por financiamiento que sirven para financiar todos los gastos del Presupuesto del Sector Público, teniendo por tanto dichos ingresos la condición de bienes de dominio público.

A su vez, el artículo 10° de la Ley N° 28411, Ley General del Sistema Nacional de Presupuesto, dispone que los fondos públicos se orientan a la atención de los gastos que generen las Entidades en el cumplimiento de sus fines, independientemente de la fuente de financiamiento de donde provengan, los mismos que se ejecutan de manera eficiente y con atención a las prioridades del desarrollo del país.

El Reglamento dispone, en el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2°, que se entiende por bienes de dominio público, entre otros, a aquellos bienes estatales que están destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal.

La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, a partir de la dación de la Ley N° 29151, y su Reglamento, como órgano rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, ha venido estableciendo una política de uso racional de los bienes del Estado, para convertirlos en la palanca del desarrollo económico social del país, a través de una moderna gestión del portafolio inmobiliario estatal y dentro de la política de descentralización. Para tal fin, los recursos que obtiene como resultado de la venta de los bienes de propiedad estatal a su cargo; y, de la venta de bienes de propiedad de las Entidades Públicas, constituyen una fuente de ingresos importante para el cumplimiento de sus funciones y objetivos institucionales.

En ese sentido, resulta necesario modificar el artículo 79° del Reglamento, con el fin de regular el vacío legal existente sobre la distribución de ingresos por la venta de predios del Estado por parte de los Gobiernos Regionales, así como proteger los recursos que corresponden a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, como resultado de la venta de los bienes de propiedad estatal, precisando que serán destinados



exclusivamente al cumplimiento de los fines de carácter público a cargo de dicha Entidad.

De la entrega provisional de bienes en procedimientos de afectación en uso (Artículo 100°)

A fin de adecuar el artículo 100° vigente del Reglamento a la modificatoria propuesta en el artículo 49°-A, se considera necesario también precisar que es posible la entrega provisional de los predios estatales materia de procedimientos de afectación en uso cuando peligre la seguridad o existan razones debidamente justificadas que así lo ameriten, sin que ello signifique la aprobación previa de la solicitud.

De la cesión en uso (Artículos 107° y 108°)

La cesión en uso es una figura administrativa a través de la cual las entidades pueden autorizar el uso de sus predios, para el cumplimiento de fines de desarrollo social, cultural y/o deportivo que el Estado no logra satisfacer.

La modificación efectuada en su oportunidad con el Decreto Supremo N° 002-2010-VIVIENDA, distorsiona los fines reales de la figura de la cesión en uso de bienes estatales, por ello la necesidad de volver a su concepción original pero circunscribiéndola a la ejecución de proyectos de desarrollo social, cultural y/o deportivo, manteniendo como medida de control del uso de los bienes, la información periódica que los cesionarios deben efectuar sobre los avances y logros del proyecto de desarrollo social.

Asimismo, de manera similar a la afectación en uso, se ha considerado proponer la modificación en el artículo 108° del Reglamento, precisando que la cesión en uso puede ser a plazo determinado o indeterminado, siempre que no supere el plazo de 10 años, renovables, de acuerdo a la naturaleza del proyecto de desarrollo social, debiendo establecerse el mismo en la Resolución aprobatoria bajo sanción de nulidad.

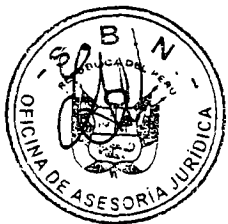
Del inventario de bienes muebles (Artículo 121°)

El proyecto también propone modificaciones en la parte normativa mobiliaria, es así que uno de los pilares para la realización del inventario físico de la entidad pública se basa en la conformación de la Comisión de Inventario.

La toma del inventario físico es una actividad regulada anualmente desde el año 1998, recayendo su regulación en la Resolución N° 039-98/SBN "Reglamento para el Inventario Nacional de Bienes Muebles del Estado".

Con la emisión de la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales" en el año 2008, se eleva el nivel de la regulación patrimonial estatal, la cual se encontraba normada hasta ese momento por Decretos Supremos.

Con la creación del Sistema Nacional de Bienes Estatales se regula, además los actos de adquisición, administración, disposición y registro, la toma del inventario de los bienes muebles de propiedad estatal. Teniendo en cuenta ello, así como el proceso de descentralización y modernización del Estado, es necesario actualizar las reglas sobre la aprobación de la conformación de la Comisión de Inventario, pues por tratarse de un tema netamente administrativo, el proyecto de Reglamento establece la designación y



conformación de dicha Comisión por la autoridad administrativa mediante resolución de la Oficina General de Administración, para permitir la celeridad del caso.

Asimismo, resulta necesario dejar en claro que la conformación de la Comisión de Inventario, resulta imprescindible cuando la toma del inventario sea elaborado por el propio personal de la entidad o cuando este servicio se realice por una empresa externa, en cuyo caso, se requerirá la conformación de dicha Comisión para dar su conformidad a la información que entregue la empresa que realice el inventario, siendo la Comisión la que debe realizar la conciliación con la Oficina de Contabilidad para la emisión del Acta de Conciliación Patrimonio-Contable.

De la comunicación de resoluciones a la SBN (Artículo 121º -A)

La Ley N° 29151 establece que las entidades que conforman el Sistema deben remitir a la SBN, la documentación sustentatoria de los actos vinculados a los bienes estatales sobre los que ejercen algún derecho o se encuentran bajo su administración a partir de la fecha de expedición de la resolución aprobatoria, suscripción del contrato o inscripción del acto, según sea el caso, y conforme a los plazos y condiciones que se establezcan en el Reglamento de la presente Ley, bajo responsabilidad del titular de la entidad pública correspondiente.

El artículo 23º del Reglamento ha establecido que las entidades públicas deben registrar en el SINABIP la información de los actos vinculados sobre los bienes estatales (actos de administración y disposición), en el plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la expedición de la resolución correspondiente o de suscrito el correspondiente contrato.

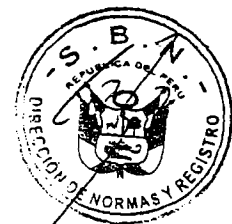
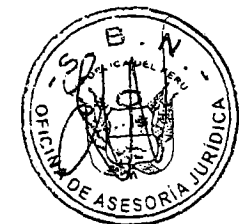
Sin embargo, al existir algún tipo de ambigüedad acerca del plazo dentro del cual las entidades estatales deben remitir las resoluciones de baja y alta de los bienes muebles estatales, las mismas que no califican como actos de administración y/o disposición de bienes muebles, hace necesario, como lo ordena la propia Ley, que se establezca el plazo de diez (10) días, dentro de los cuales deberán remitirse las resoluciones de alta y baja a la SBN.

Dentro de este plazo igualmente se deben remitir las resoluciones de administración y disposición de bienes muebles, dejando claro que la obligación de las entidades para remitir los documentos para el SINABIP no sólo abarca los bienes inmuebles sino también los muebles.

De la aceptación de la donación dentro del territorio nacional (Artículo 128º-A)

A fin de evitar confusiones en las entidades sobre la competencia para la aceptación de donaciones de bienes muebles provenientes de entidades particulares o privadas, se ha visto por conveniente proponer un artículo que regule el tema de manera específica, sin tener que recurrir a una interpretación concordada de los artículos 132º y 54º del Reglamento.

En ese sentido, el artículo incluido establece que cuando se traten de bienes muebles donados dentro del territorio nacional, la aceptación será aprobada mediante resolución administrativa, desechando la idea de que se tengan que aceptar emitiendo una resolución del titular de la entidad beneficiaria, lo que se establecía en el numeral 3.1.2 de la Directiva N° 009-2002/SBN. De esta forma se evita la confusión al tener que interpretar la Directiva en mención y el Reglamento, para aplicar un artículo de



inmuebles a los bienes muebles, lo cual se venía haciendo en aplicación de lo establecido en la Segunda Disposición Complementaria Derogatoria del Reglamento de la Ley N° 29151.

Finalmente, dado que el Artículo 1° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, indica que el Reglamento de la Ley N° 29151 tiene 132 Artículos, será necesario también adecuar dicha norma, luego de la incorporación de los nuevos artículos al Reglamento.

Transferencia de predios que sirven de soporte para la prestación de servicios públicos (Tercera Disposición Complementaria Transitoria)

Desde la vigencia del Reglamento, se ha advertido el interés y necesidad de diferentes entidades públicas de contar con la titularidad de los predios estatales, que un origen pueden haber sido de dominio privado estatal, pero que a la fecha se encuentran destinados a un uso público o que sirven para la prestación de un servicio público, por lo que se prevé como parte de las modificaciones del Reglamento, que en dichos casos pueda aprobarse la transferencia por la entidad titular del dominio o por la SBN, cuando el propietario sea el Estado, a favor de la entidad responsable de la administración o prestación del servicio, lo cual les permitirá efectuar todas las acciones legales y técnicas para ordenar su patrimonio.

EFFECTO DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE

La propuesta normativa incide sobre el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, la misma que se efectúa con la finalidad de mejorar las reglas para una mejor gestión de los bienes muebles e inmuebles estatales.

ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

Dicha norma no irrogará ningún costo al erario público, al contrario le permitirá al Estado contar con un instrumento legal para mejorar la administración y disposición de los bienes estatales.

