



Proyecto de Ley N° 10.817/2024-CR

JORGE LUIS FLORES ANCACHI
Congresista de la República

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"



SUMILLA: PROYECTO DE LEY QUE RESTITUYE
COMPETENCIAS A LA SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES ESTATALES (SBN) SOBRE
LOS BIENES INMUEBLES

Proyecto de Ley

El Congresista JORGE LUIS FLORES ANCACHI, y los congresistas de la bancada Podemos Perú que rubrican el presente documento, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa previsto por el artículo 107° de la Constitución Política del Perú y según lo regulado por los artículos 67° 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, presentan a consideración del Congreso de la República la siguiente iniciativa legislativa:

FÓRMULA LEGAL:

LEY QUE RESTITUYE COMPETENCIAS A LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES (SBN) SOBRE LOS BIENES INMUEBLES



Artículo 1. - Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto restituir a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, la administración de los bienes inmuebles que se encuentran bajo competencia de la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), otorgándole la facultad de gestionar y ejecutar los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes inmuebles.

Artículo 2.- Adecuación normativa

Facúltase al Ministerio de Economía y Finanzas y al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para que, en un plazo no mayor de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la vigencia de la Ley, adecúe, respectivamente, los alcances del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento y "el Reglamento" de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.

Artículo 3.- Transferencia de partida presupuestal

Disponga el Ministerio de Economía y Finanzas a transferir a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales la partida presupuestaria de la Dirección General de Abastecimiento (DGA) en función a los recursos destinados para gestionar y ejecutar los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes inmuebles.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

Única. - Medidas hasta la implementación de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

En tanto la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales asuma la totalidad de competencias relacionadas a los bienes inmuebles del Estado regulados en el Decreto Legislativo N° 1439 Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, se mantienen vigentes las normas, directivas u otras disposiciones aprobadas al amparo del referido Decreto, en lo que resulte aplicable.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA

Única. Modifícase el artículo 3, del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado con el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA conforme a lo siguiente:

"Artículo 3.- Bienes estatales

Los predios estatales se circunscriben a los terrenos, áreas de playa, islas, espacios públicos y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el Reglamento. **Incluye además los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del Sistema Nacional de Abastecimiento."**



JORGE LUIS FLORES ANCACHI
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

Congreso de la República

José Alberto Arriola Tuero
Congresista

Año: 2025, Web: www.congreso.gob.pe

Email: jfloresa@congreso.gob.pe

Jr. Huallaga N° 358, Oficina N° 306, Congreso de la República
Lima, Perú. Telf.: 311 7177 / Anexo 7222 - Telf. 01 3117222



JORGE LUIS FLORES ANCACHI
Congresista de la República

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

I.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

a) Identificación del problema:

La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley N° 29151) y su reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.

En atención a lo expuesto, la SBN ejerce competencia para disponer actos adquisición, administración y disposición respecto de los terrenos urbanos y eriazos inscritos o no de propiedad del Estado, con excepción de los terrenos de propiedad y/o bajo competencia municipal; y, en aquellas regiones donde haya operado la transferencia de funciones, la competencia sobre predios de dominio privado del Estado inscritos o no inscritos recae en los Gobiernos Regionales, excepto sobre aquellos predios de dominio público cuya competencia es expresamente exclusiva de la SBN, de acuerdo a la ley de la materia.

Ahora bien, la competencia que ostenta la SBN sobre todos los bienes estatales fue modificada con la entrada en vigor del Decreto Legislativo N° 1439 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 217-2019-EF, el cual creó el Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) instituyendo a la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (DGA) como su ente rector. El citado decreto legislativo estableció en su Segunda Disposición Complementaria y Final, la modificación del ámbito de aplicación de la Ley N° 29151, circunscribiendo la competencia de la SBN a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas y otros de dominio privado y de dominio público que tiene como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el SNBE, incidiendo dicho reajuste en las funciones no solo de la SBN, sino también de los gobiernos regionales con funciones transferidas, así como de las demás entidades públicas conformantes del SNBE, manteniéndose así la rectoría sobre los predios estatales que no cuenten con construcción o que contando con esta no se haya efectuado la recepción de obras.

Es de referir que la Dirección General de Abastecimiento en atención a la revisión de la información alcanzada por la Dirección de Bienes Inmuebles de la DGA y la Comisión SBN-DGA para el proceso de transferencia, otorgó conformidad al "Listado de bienes inmuebles otorgados en administración hasta antes del 13.10.2019", motivo por el cual,

a la actualidad, la DGA considera que la transferencia entre la SBN y la DGA habría finalizado.

Sobre los procedimientos de Transferencias Interestatales o Afectaciones de Uso que tramita la SBN.

Por otro lado, de los procedimientos que aplica la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE de la SBN, como Transferencias Interestatales o Extinción de afectaciones de Uso, se advierte una constante intervención respecto a la competencia de la DGA y la SBN al momento de resolver, lo que genera en ciertos casos una sobre actuación para culminar los citados procedimientos.

Veamos que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, la citada Subdirección evalúa, entre otros, en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por la Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad; en tercer orden, la naturaleza jurídica, de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190 de "el Reglamento". De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100 y en el numeral 153.4 del artículo 153 del mismo Reglamento.

Conforme a las evaluaciones de determinado predio se procede a realizar: i) La consulta a la base gráfica de predios del Estado realizado a través del aplicativo Geocatastro de la SBN, (a fin de determinar si "el área solicitada" se encuentra inscrita a favor del Estado representado por la SBN). ii) La lectura de la partida registral de la Oficina Registral al que corresponde el predio. iii) Consulta realizada a las imágenes satelitales de Google Earth, (para conocer si "el área solicitada", se ubica en ámbito urbano/rural, presenta topografía plana, cerco perimétrico, o advertir si presenta edificaciones.

Por otro lado, es pertinente mencionar que de acuerdo a lo establecido en el numeral 1) del artículo 3 del Texto único Ordenado de la Ley N° 27444 "TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, uno de los requisitos de validez de los actos administrativos es la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

En ese sentido, a fin de evitar posibles nulidades resulta necesario que el órgano de línea de la SBN, para efectos del caso, la SDAPE, determine su competencia respecto al predio, ello en el marco de lo dispuesto por el numeral 72.1) del artículo 72 del precitado Texto único, que establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

Asimismo, el literal g) del artículo 14° de "el TUO de la Ley N° 29151" establece como una de las funciones y atribuciones exclusivas de esta Superintendencia, el sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional, y demás bienes que se encuentren bajo su competencia.

Invocando el artículo 4 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, aprobado mediante Decreto Supremo N° 217- 2019-EF, define a los bienes inmuebles como aquellas edificaciones bajo la administración de las Entidades, independientemente del

- título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo. Asimismo, el inciso f) del artículo 5 de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01 – Directiva que regula los actos de adquisición y disposición final de bienes inmuebles, indica que los bienes inmuebles "(...) incluyen los terrenos sobre los cuales han sido construidas las edificaciones. Asimismo, forman parte del bien inmueble las áreas sin edificaciones que se encuentran dentro de su perímetro, así como las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común".

Del marco legal expuesto y en función a los casos de Transferencia Interestatal que se presentan, se tiene que, si bien un predio es de propiedad del Estado representado por la SBN, también se pueden advertir edificaciones con características de bien inmueble, por lo que la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF es la entidad competente para aprobar, transferir u otorgar derechos en el marco del Decreto Legislativo N° 1439 y Decreto Supremo N° 217-2019-EF; razón por la que, la SBN carece de competencia para evaluar acto alguno de disposición sobre el predio solicitado; correspondiendo entonces declarar la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia de dominio, y derivar la solicitud de "el Administrado" a la Dirección General de Abastecimiento (DGA), debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

Desde otra perspectiva, con la extinción de Afectaciones en Uso, se presenta la abstención competencial de la SBN cuando de la revisión de los antecedentes registrales (partidas) del Registro de Predios y/o información que obra en la SBN, se advierten instalaciones fijas y complementarias que se encuentran dentro del concepto de edificación, subsumiéndose así en el supuesto de hecho señalado en el acápite anterior; motivo el cual, no corresponde a la SBN emitir pronunciamiento sobre dicha área sino a "la DGA", correspondiendo a esta última evaluar el cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso otorgada.

• **Asignación de recursos**

El Presupuesto Público es el instrumento de gestión del Estado, que, en un contexto de responsabilidad y transparencia fiscal, asigna los recursos públicos que permita la citada provisión, revelando el resultado de la priorización de las intervenciones públicas que realizan las entidades públicas, en el marco de las políticas públicas definidas.

El Sistema Nacional de Presupuesto en nuestro medio, es uno de los sistemas de la Administración Financiera del Sector Público y tiene la misión de conducir el proceso presupuestario de todas las entidades y organismos del Sector Público. De allí la necesidad que se conozca su importancia, las reglas que rigen su funcionamiento y que además aseguran una adecuada asignación de los recursos públicos para lograr el desarrollo de la mano con un manejo responsable de la economía.

Bajo estos criterios la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), no es ajena a la asignación y manejo de recursos públicos, de los cuales persigue un resultado sobre la priorización de las intervenciones públicas.



JORGE LUIS FLORES ANCACHI
Congresista de la República

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

En ese sentido, asumiendo la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, la competencia de los bienes inmuebles que se encuentran bajo el ámbito de la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), para gestionar y ejecutar los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes inmuebles; corresponde presupuestalmente la asignación de los recursos de la Dirección General de Abastecimiento (DGA) destinados para gestionar y ejecutar los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes inmuebles.

En base a dichas casuísticas, así como la investigación y análisis realizados en la materia, podemos advertir las situaciones por las cuales la SBN resulta calificado de extender nuevamente sus alcances normativos para gestionar y ejecutar los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión sobre los bienes inmuebles del Estado, tal como lo ejercía con anterioridad a la emisión del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento.

b) El análisis sobre la necesidad, viabilidad y oportunidad de la ley

- **Necesidad:** La reforma es necesaria porque la modificación de competencias establecida por el Decreto Legislativo N° 1439 generó una fragmentación en la gestión de los bienes inmuebles estatales, afectando la eficiencia y generando duplicidad de funciones entre la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) y la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF). Actualmente, la SBN carece de competencias en la administración de ciertos bienes inmuebles, lo que ha generado demoras en la disposición y aprovechamiento de estos recursos. Restituir estas competencias garantizará una mejor gestión y administración del patrimonio inmobiliario del Estado.
- **Viabilidad:** La propuesta es viable porque la SBN cuenta con la infraestructura técnica, normativa y administrativa para asumir nuevamente la administración de los bienes inmuebles estatales. Además, se prevé una transferencia presupuestaria de la DGA al SBN para garantizar una transición ordenada. La reforma solo requiere ajustes en el Decreto Legislativo N° 1439 y en el Reglamento de la Ley N° 29151, lo que puede implementarse en un plazo razonable sin afectar la operatividad del sistema.
- **Oportunidad:** Es el momento adecuado para implementar esta reforma, dado que la fragmentación de competencias ha generado problemas administrativos y ha retrasado procesos de adquisición y disposición de bienes inmuebles. La restitución de competencias a la SBN permitirá optimizar la gestión de estos bienes, favoreciendo una administración más eficiente y transparente, en consonancia con los principios de buen gobierno y gestión pública eficiente.

c) El análisis del marco normativo



JORGE LUIS FLORES ANCACHI
Congresista de la República

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

Actualmente, la administración de los bienes inmuebles estatales está regulada por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su reglamento, así como por el Decreto Legislativo N° 1439, que creó el Sistema Nacional de Abastecimiento y asignó competencias a la DGA del MEF.

Sin embargo, la transferencia de funciones a la DGA no ha demostrado ser efectiva, ya que ha generado duplicidades de funciones y problemas en la gestión de bienes inmuebles. En ese sentido, se propone modificar la normativa vigente para restituir a la SBN sus competencias originales, asegurando una administración más eficiente y especializada de los bienes estatales.

II.- MARCO NORMATIVO.

El marco normativo de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) en Perú está definido principalmente por las siguientes disposiciones legales:

1. **Ley N° 29151:** Esta es la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, que establece las competencias y funciones de la SBN como ente rector del sistema. La SBN tiene a su cargo normar, supervisar y ejecutar actos relacionados con la adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales. El Texto Único Ordenado (TUO) de esta ley fue aprobado mediante el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA.
2. **Decreto Legislativo N° 1439:** Este decreto creó el Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) y transfirió ciertas competencias relacionadas con bienes inmuebles estatales a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF). Esto generó una fragmentación en la gestión de los bienes inmuebles estatales, limitando las competencias originales de la SBN.
3. **Reglamento de la Ley N° 29151:** Aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, este reglamento detalla las normas operativas para la gestión de los bienes estatales bajo el Sistema Nacional de Bienes Estatales.
4. **Propuesta Legislativa Actual:** Existe un proyecto de ley que busca restituir las competencias originales de la SBN sobre los bienes inmuebles estatales. Este proyecto propone que la SBN recupere su autoridad para gestionar directamente estos bienes, transfiriendo nuevamente las



JORGE LUIS FLORES ANCACHI
Congresista de la República

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

responsabilidades que habían sido asignadas a la DGA bajo el Decreto Legislativo N° 1439.

III.- EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN

- Se modificará el artículo 3 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, restituyendo la competencia de administración de bienes inmuebles a la SBN.
- Se establecerá un proceso de adecuación normativa en un plazo de 60 días hábiles, lo que permitirá la adaptación del Reglamento de la Ley N° 29151 y del Decreto Legislativo N° 1439.
- Se transferirá la partida presupuestaria correspondiente de la DGA a la SBN para asegurar la correcta implementación de la reforma.

IV. COSTO-BENEFICIO

No irroga gasto adicional al erario público, ya que los recursos destinados a la administración de bienes inmuebles en la DGA serán reasignados a la SBN, permitiendo una continuidad en la gestión sin requerir fondos adicionales.

Actualmente, la gestión de los bienes inmuebles estatales está fragmentada entre la SBN y la DGA del MEF, lo que ha generado problemas administrativos, demoras en la disposición de bienes y una gestión menos eficiente de los activos del Estado. La propuesta busca revertir estos problemas restituyendo a la SBN su competencia exclusiva en la administración de bienes inmuebles estatales.

Restituir a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) la competencia para administrar, disponer, registrar y supervisar los bienes inmuebles estatales, que actualmente están bajo la jurisdicción de la DGA del MEF.

Los cambios que se producirán con la aprobación de esta norma:

- Se devolverá la administración de bienes inmuebles estatales a la SBN.
- Se modificará la Ley N° 29151 para reflejar este cambio.
- Se ajustará el presupuesto público para reflejar la transferencia de funciones de la DGA a la SBN.

Entidades, grupos y/o sujetos que estarían involucrados como consecuencia de la aprobación de esta norma:

Entidad/Grupo	Rol en la Implementación
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)	Asumirá nuevamente la gestión de bienes inmuebles estatales
Ministerio de Economía y Finanzas (MEF)	Transferirá competencias y presupuesto de la DGA a la SBN



JORGE LUIS FLORES ANCACHI
Congresista de la República

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

Dirección General de Abastecimiento (DGA)	Dejará de administrar bienes inmuebles estatales
Gobiernos Regionales y Locales	Coordinarán con la SBN la gestión de bienes estatales

V.-VINCULACION CON EL ACUERDO NACIONAL

El Acuerdo Nacional es un documento que busca establecer políticas y objetivos comunes entre diferentes sectores de la sociedad peruana para abordar problemas estructurales del país. En el contexto del proyecto de ley sobre licencias de conducir, su vinculación con el Acuerdo Nacional se puede analizar desde varios aspectos:

4. Institucionalización del diálogo y la concertación

Nos comprometemos a fomentar el diálogo y la concertación entre todas las organizaciones, tanto políticas como de la sociedad civil, en base a la tolerancia, la afirmación de las coincidencias y el respeto a las diferencias de identidad, garantizando las libertades de pensamiento y de propuesta.

24. Afirmación de un Estado eficiente y transparente

Nos comprometemos a construir y mantener un Estado eficiente, eficaz, moderno y transparente al servicio de las personas y de sus derechos, y que promueva el desarrollo y buen funcionamiento del mercado y de los servicios públicos. Nos comprometemos también a que el Estado atienda las demandas de la población y asegure su participación en la gestión de políticas públicas y sociales, así como en la regulación de los servicios públicos en los tres niveles de gobierno. Garantizaremos una adecuada representación y defensa de los usuarios de estos servicios, la protección a los consumidores y la autonomía de los organismos reguladores.

Arq. JORGE LUIS FLORES ANCACHI
Congresista de la República