



RESOLUCIÓN N° 293-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de marzo de 2019

VISTA:

La Resolución N° 001-2019/SBN-DGPE del 3 de enero de 2019, emitida por la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal – DGPE que declara la nulidad de oficio de la Resolución N° 968-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de Noviembre de 2018 contenida en el procedimiento de transferencia predial a favor del Gobiernos Regionales y/o Locales seguido en el Expediente N° 221-2018/SBNSDDI; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante ROF de la SBN), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante Resolución N° 968-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de noviembre de 2018, en adelante “la Resolución” (fojas 59) se declaró improcedente la solicitud de transferencia presentada por el Gobierno Regional de Piura (en adelante “la administrada”) del predio de 11 402,20 m² ubicado en el Asentamiento Humano Vicente Chunga Aldana, sector Sechura, distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura (en adelante “el predio”) debido a que el área de 5 685,58 m² (representa el 49,86 % de “el predio”) tiene la condición de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a otros usos y el área restante de 5 716,60 m² (representa el 50,14 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, constituyendo además un área de circulación, bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible.



4. Que, mediante Oficio N° 631-2018/GRP-100000 del 7 de diciembre de 2018 en dos copias (S.I N° 44400-2018 y S.I N° 44422-2018) (fojas 63 y 76) "la administrada" interpone recurso de apelación contra "la Resolución". En atención a ello, mediante la Resolución N° 001-2019/SBN-DGPE del 3 de enero de 2019 (fojas 102), la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, declaro la nulidad del referido acto administrativo, y, ordenó que esta Subdirección emita un nuevo pronunciamiento con vista a toda la documentación presentada por "la administrada".

5. Que, en virtud a lo dispuesto en la resolución antes citada corresponde que esta Subdirección se pronuncie evaluando toda la documentación presentada por "la administrada" por lo que se procede a incorporar el Oficio N° 032-2018/GRP-200010 (S.I. N° 06897-2018) (fojas 109), Oficio N° 308-2017-2018/DC/KMSC-CR (S.I. N° 07037-2018) (fojas 113), Oficio N° 0246-2018/GR-400000 (S.I. N° 25153-2018) (fojas 129) y Oficio N° 364-2017-2018/DC/KMSC-CR (S.I. N° 13392-2018), (fojas 135).

6. Que, en ese contexto es pertinente mencionar que con escrito presentado el 2 de marzo de 2018 (S.I. N° 06897-2018) (fojas 109) el Secretario del Consejo Regional de "la administrada", Jaime Távara Alvarado, remite copia del Acuerdo de Consejo Regional N° 1442-2018/GRP-CR (fojas 110) mediante el cual se aprueba autorizar al Gobernador Regional en calidad de Titular del Pliego para que solicite la transferencia del predio de 5 685,60 m² ubicado en la manzana P2, lote 2, inscrito en la partida registral N° P15111828 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura y el predio de 5 716,60 m² ubicado en la manzana P2, lote 3 del citado Asentamiento Humano con la finalidad de desarrollar el Proyecto denominado "Mejoramiento de los Servicios de Salud del Establecimiento de Salud Estratégico de Sechura".

7. Que, en atención a la S. I. N° 06897-2018 (fojas 109), esta Subdirección emitió el Oficio N° 710-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de abril de 2018 (fojas 112), con el cual se le indicó a "la administrada" el marco legal referido al procedimiento de transferencia predial; asimismo se le informó que el predio inscrito en la partida registral N° P15111828 constituye un bien de dominio público por tratarse de un lote de equipamiento urbano destinado a uso público, no siendo posible su disposición. En cuanto al predio de 5 716,60 m² se le indicó que al no haberse presentado documentación técnica no era posible realizar una correcta evaluación sobre el mismo.

8. Que, mediante Oficio N° 308-2017-2018/KMSC-CR presentado el 5 de marzo de 2018 (S.I N° 07037-2018) (fojas 113) la Congresista de la República, Karla Melissa Schaefer Cuculiza, traslada para su atención el Oficio N° 031-2018/GRP-CR del 26 de febrero de 2018 con el cual el Secretario del Consejo Regional del Gobierno Regional Piura, Jaime Távara Alvarado remite copia simple del Acuerdo de Consejo Regional N° 1442-2018/GRP-CR. En atención a lo requerido, mediante el Oficio N° 160-2018/SBN del 3 de abril de 2018 (fojas 128), esta Superintendencia remitió copia del Informe de Brigada N° 299-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de abril de 2018 (fojas 129).

9. Que, mediante Oficio N° 110-2018/GRP-100000 presentado el 9 de marzo de 2018 (S.I. N° 07714-2018), "la administrada" solicita la transferencia predial de "el predio", según indica para desarrollar el Proyecto "Mejoramiento de los Servicios de Salud del Establecimiento de Salud Estratégico de Sechura" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia fedateada de la Resolución Ejecutiva Regional N° 143-2018/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GR emitida por el Gobierno Regional de Piura el 2 de marzo de 2018 (fojas 3); **2)** copia simple del certificado de parámetros urbanísticos y edificaciones N° 003-2017-MPS-GM/GDU emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Sechura el 24 de octubre de 2017 (fojas 5); **3)** copia simple del certificado de compatibilidad de uso y zonificación N° 015-2017-MPS-GM/GDU emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Sechura el 4 de septiembre de 2017 (fojas 6); **4)** copia





RESOLUCIÓN N° 293-2019/SBN-DGPE-SDDI

simple de la Ordenanza Municipal N° 19-2017-MPS emitida por la Municipalidad Provincial de Sechura el 31 de agosto de 2017 (fojas 17); **5)** plano de ubicación y localización correspondiente a "el predio" de febrero de 2018 (fojas 21); **6)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" de febrero de 2018 (fojas 22); **7)** idea de proyecto "Mejoramiento de los Servicios de Salud en el Distrito de Sechura – Piura" (fojas 24); **8)** Acuerdo de Concejo Regional N° 1442-2018/GRP-CR emitida por el Gobierno Regional de Piura el 21 de febrero de 2018 (fojas 30); y, **9)** plano perimétrico y localización correspondiente a "el predio" de febrero de 2018 (fojas 32).

10. Que, mediante Oficio N° 148-2018/GRP-100000 presentado el 2 de abril de 2018 (S.I. N° 10982-2018) (fojas 33) "la administrada", adjunta entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia fedateada del certificado de compatibilidad de uso y zonificación N° 015-2017-MPS-GM/GDU emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Sechura el 4 de septiembre de 2017 (fojas 34); y, **2)** copia fedateada del certificado de parámetros urbanísticos y edificaciones N° 003-2017-MPS-GM/GDU emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Sechura el 24 de octubre de 2017 (fojas 35).

11. Que, con Oficio N° 364-2017-2018/DC/KMSC-CR presentado el 12 de abril de 2018 (S.I. N° 13392-2018), (fojas 135), la Congresista de la República, Karla Schaefer Cuculiza remite nuevamente el Oficio N° 031-2018/GRP-CR, siendo que de la revisión de la documentación presentada no se advierte que se haga referencia al requerimiento de transferencia predial de "la administrada". En atención a lo requerido, con Oficio N° 774-2018/SBN del 11 de junio de 2018 (fojas 139), con el cual se traslada copia del Informe de Brigada 625-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio de 2018 (fojas 141) se reitera el contenido del Informe de Brigada N° 299-2018/SBN-DGPE-SDDI y que de la revisión del Sistema Integrado Documentario- SID, a la fecha de emisión del referido documento, "la administrada" no remitió la documentación técnica mencionada en el Oficio N° 710-2018/SBN-DGPE-SDDI.

12. Que, mediante escrito presentado el 9 de julio de 2018 (S.I. N° 25153-2018) (fojas 129), el Gerente General Regional de "la administrada", Antonio Orellana Montenegro, manifiesta que un lote de equipamiento urbano no necesariamente es de dominio público y requiere que se de atención al Oficio N° 110-2018/GRP-10000 (S.I. N° 07714-2018). Asimismo, subsana las observaciones señaladas en el Oficio N° 710-2018/DGPE-SDDI adjuntado, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple del Informe N° 049-2018/GRP-410400 emitida por el Gobierno Regional de Piura el 4 de julio de 2018 (fojas 130); **2)** copia simple del Acuerdo de Concejo Regional N° 1442-2018/GRP-CR emitida por el Consejo Regional del Gobierno regional de Piura el 21 de febrero del 2018 (fojas 135); **3)** memorando N° 294-2018/GRP-200010 emitida por la Secretaria del Concejo Regional del 23 de abril de 2018 (fojas 141); **5)** memoria descriptiva (fojas 143); y, **6)** plano perimétrico y ubicación (145).



13. Que, en ese contexto con relación a la transferencia de predios de **dominio privado del Estado**, se desprende de los artículos 62°, 63° y 65° de “el Reglamento” en concordancia con el numeral 5.3) de la Directiva N° 005-2013/SBN denominada Procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado, (en adelante “la Directiva”), modificada con Resolución N° 086-2016/SBN publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016, que la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de este tipo de predios se realiza entre las entidades conformante del Sistema siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnico – legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros, de conformidad con sus respectivas competencias, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión.

14. Que, en cuanto a la transferencia de predios de **dominio público del Estado**, la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, dispone que los predios que estén siendo destinados al uso público o que constituyan parte de una infraestructura para la prestación de un servicio público, podrán ser transferidos a título gratuito por la entidad titular o, cuando el bien es de titularidad del Estado, por la SBN, en favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio para cuyo efecto la entidad solicitante deberá efectuar el sustento respectivo, y 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.

15. Que, en relación a la transferencia regulada por la norma glosada en el considerando que antecede, el numeral 6.1) del artículo VI) de “la Directiva”, establece que puede aprobarse a título gratuito u oneroso sobre predios que **originalmente fueron de dominio privado estatal** y actualmente están siendo destinados a uso público o sirven de soporte para prestación de un servicio público para cuyo efecto la entidad solicitante debe efectuar el sustento respectivo; asimismo, determina el carácter excepcional de la transferencia predial en el marco de la mencionada Disposición Complementaria Transitoria, siempre que no resulten aplicables otras figuras como la afectación en uso, asignación o reasignación y se acredite la pertinencia de transferir el predio.

16. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

17. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia predial, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia invocado (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

18. Que, a fin de determinar la titularidad y condición de “el predio”, se procedió a evaluar la documentación presentada por “la administrada”, así como los antecedentes registrales, siendo que mediante el Informe Preliminar N° 247-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2019 (foja 147), que amplía en Informe Preliminar N° 505-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2018 (fojas 37) se concluyó respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i) 5 685,58 m²** (representa el 49,86 % de “el predio”) se encuentra





RESOLUCIÓN N° 293-2019/SBN-DGPE-SDDI



inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P15111828 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 87835 (fojas 149) y fue objeto de un proceso de formalización a cargo de COFOPRI, entidad formalizadora que concluyó dicho proceso con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor de la Municipalidad Provincial de Sechura, como se advierte del asiento 00003 de la referida partida (fojas 151), cuya extinción fue aprobada en virtud de la Resolución N° 0096-2017/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 153) según consta en el asiento 00005 de la citada partida; **ii**) la referida área constituye un lote de equipamiento urbano destinado en su oportunidad a Otros Usos (bien de dominio público) en la medida que no se ha aprobado la desafectación administrativa; **iii**) 5 716,60 m² (representa el 50,14 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P15104056 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Piura, que constituyó área de circulación de acuerdo al cuadro general de distribución de áreas (fojas 154); y, **v**) mediante Ordenanza Municipal N° 19-2017-MPS emitida por la Municipalidad Provincial de Sechura se aprueba el cambio de uso de suelo de los lotes 2 y 3 de la Manzana P2 de otros usos y área de circulación a salud y su acumulación (fojas 17); por lo que si bien se ha modificado el atributo de uso mantiene su finalidad para la prestación del servicio público salud.



19. Que, en cuanto al área de 5 685,58 m² (representa el 49,86 % de "el predio") tiene la condición de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado por COFOPRI a otros usos, siendo que actualmente la Municipalidad Provincial de Sechura modificó su uso a salud, de conformidad con los artículos 58⁰¹ y 59⁰² del Decreto Supremo 013-99-MTC; por lo cual constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible según el artículo 73⁰³ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)⁴ del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento" y el literal g)⁵ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno mediante las modalidades de transferencia predial citadas en el quinto y sexto considerando de la presente resolución.



¹ **Artículo 58.-** Afectación en uso de lotes destinados a equipamiento urbano. COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

² **Artículo 59.-** Afectación en uso de áreas destinadas a educación, salud, recreación pública, servicios comunales y otros fines. Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aun cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes. También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote.

³ **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

⁴ **a) Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

⁵ **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

20. Que, es pertinente mencionar que si bien es cierto a través de la Ordenanza N° 19-2017-MPS (fojas 17), la Municipalidad Provincial de Sechura modificó el uso del área de 5 685,58 m² de otros usos a salud, no es menos cierto que no se ha aprobado su desafectación administrativa; por lo que a la fecha aún constituye un bien de dominio público, máxime si el uso que se le ha asignado tiene como finalidad que se brinde un servicio público a favor de la comunidad.

21. Que, en relación al área de 5 716,60 m² (representa el 50,14 % de “el predio”) está comprendido dentro de un predio matriz, Asentamiento Humano Vicente Chunga Aldana – Sector Sechura sobre el cual “la administrada” requiere el saneamiento para sus posterior transferencia, este se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI que, en su oportunidad, lo destinó a área de circulación, siendo que actualmente la Municipalidad Provincial de Sechura modificó su uso a salud. En ese contexto, toda vez que no es de titularidad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, no es posible realizar actos de disposición, de acuerdo a la normativa descrita en el décimo sexto considerando de la presente resolución.

22. Que, cabe precisar que, si bien el uso del área descrita en párrafo anterior ha sido modificado por la Municipalidad Provincial de Sechura de área de circulación a salud con la Ordenanza Municipal N° 19-2017-MPS, no se ha cambiado la condición de bien de dominio público, máxime si tiene como finalidad el de brindar un servicio público.

23. Que, es pertinente indicar que el artículo 41° de “el Reglamento” establece la figura de la reasignación, según la cual, atendiendo a razones debidamente justificadas, la administración de los bienes de dominio público puede ser asignada o reasignada a otra entidad responsable del uso público del bien o de la prestación del servicio público. Dicho procedimiento está a cargo de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, área ante la cual el administrado podría presentar su solicitud, para la evaluación respectiva, de estimarlo conveniente.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 339-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0369 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE PIURA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 20.1.2.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES