

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0676-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente N° 638-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO IMPERIAL**, representada por su alcalde Alexander Salas Rivera, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** de tres (03) predios de: 94,10 m² (en adelante “el predio 1”), 93,70 m² (en adelante “el predio 2”), y 190,40 m² (en adelante “el predio 3”); ubicados en los Lotes 4, 5 y 6 respectivamente de la Manzana O del Centro Poblado Nueva Imperial, en el distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete, departamento de Lima, en adelante “los predios”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias(en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar, entre otros, los actos de disposición, de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los mismos de acuerdo a 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, (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante Oficio N° 068-2021-ALC/MDNI presentado el 10 de junio del 2021 (S.I. N° 14751-2021), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVA IMPERIAL**, representada por su alcalde Alexander Salas Rivera (en adelante “la Municipalidad”), peticiona la transferencia predial respecto de “los predios” con la finalidad de destinarlos a la ejecución del proyecto denominado “Mejoramiento y ampliación del mercado municipal en el cercado de Nuevo Imperial” (fojas 1 a 2). Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: **1)** Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 004-2021-SGDTYGA/MDNI, N° 005-2021-SGDTYGA/MDNI y N° 006-2021-SGDTYGA/MDNI; emitidos por la Subgerencia de Desarrollo Territorial y Gestión Ambiental de “la Municipalidad” (fojas 3 a 5); **2)** Certificados Negativos Catastrales N° 160-2021/SGDTYGA-MDNI, N° 161-2021/SGDTYGA-MDNI y N° 162-2021/SGDTYGA-MDNI; emitidos por el jefe de la Unidad de Obras Privadas y Catastro de “la Municipalidad” (fojas 7 a 8); **3)** Certificado Literal de la partida registral N° P17026937 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 9 a 11); **4)** Certificado Literal de la partida registral N° P17026938 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 12 a 13); **5)** Certificado Literal de la partida registral N° P17026939 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 14 a 16); **6)** Resolución de Subgerencia de Desarrollo Territorial y Gestión Ambiental N° 213-2021-DGDTYGA/MDNI emitida por el Subgerente de Desarrollo Territorial y Gestión Ambiental de “la Municipalidad” (fojas 17 a 19); **7)** Idea de proyecto denominado “Mejoramiento y ampliación

del Mercado Municipal en el Cercado de Nueva Imperial” (fojas 20 a 34); y, **8)** Acuerdo de Concejo N° 020-2021-ALC/MDNI signado por el alcalde de “la Municipalidad” (fojas 35 a 36).

3. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

4. Que, de acuerdo a los artículos 207° y 208 de “el Reglamento”, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema, y puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias.

5. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional con funciones transferencias o la SBN, según sea el caso; de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”, precisando el proyecto de desarrollo o inversión que se va a ejecutar. Adicionalmente los numerales 213.3 y 213.4 del artículo 212° de “el Reglamento” establecen los requisitos que deberá adjuntar la entidad solicitante, según sea el caso.

6. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, la documentación técnica presentada por “la Municipalidad” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00850-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio del 2021 (fojas 37 a 41) en el que se concluye respecto de “los predios”, entre otros, lo siguiente:

Respecto de “el predio 1”:

- i)** Se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° P17026937 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 42 a 45), con CUS N° 73093.
- ii)** Al respecto, resulta necesario precisar que no obstante que en la referida partida registral N° P17026937 se consigna como titular actual al Estado; no se advierte asiento de inscripción de dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, concordado en la revisión de su partida matriz, partida registral N° P17026530 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 53 a 71); se colige que “el predio 1” aún se encuentra inscrito a favor del Estado representado por COFOPRI.
- iii)** Constituye un lote de equipamiento urbano destinado a servicios comunales, teniendo la calidad de bien de dominio público de origen.
- iv)** Se encuentra afectado en uso a favor de “la Municipalidad”, a fin lo destine al desarrollo específicos de sus funciones (Asiento 002).

- v) De la visualización de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se advierte que “el predio 1” se encuentra totalmente ocupado con una edificación, la cual, según lo manifestado por “la Municipalidad”, se encuentra sin uso.

Respecto de “el predio 2”:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° P17026938 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 46 a 48), sin registro CUS.
- ii) Al respecto, resulta necesario precisar que no obstante que en la referida partida registral N° P17026938 se consigna como titular actual al Estado; no se advierte asiento de inscripción de dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, concordado en la revisión de su partida matriz, partida registral N° P17026530 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 53 a 71); se colige que “el predio 2” aún se encuentra inscrito a favor del Estado representado por COFOPRI.
- iii) Constituye un lote de equipamiento urbano vendible (Asiento 001).
- iv) De la visualización de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se advierte que “el predio 2” se encuentra totalmente ocupado con una edificación, la cual, según lo manifestado por “la Municipalidad”, viene siendo utilizado temporalmente por el Juzgado de Paz Nuevo Imperial y la Liga de Fútbol Sport Carrizales.

Respecto de “el predio 3”:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° P17026939 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 49 a 51), con CUS N° 74222.
- ii) Al respecto, resulta necesario precisar que no obstante que en la referida partida registral N° P17026939 se consigna como titular actual al Estado; no se advierte asiento de inscripción de dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, concordado en la revisión de su partida matriz, partida registral N° P17026530 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 53 a 71); se colige que “el predio 3” aún se encuentra inscrito a favor del Estado representado por COFOPRI.
- iii) Constituye un lote de equipamiento urbano destinado a servicios comunales, teniendo la calidad de bien de dominio público de origen.
- iv) Se encuentra afectado en uso a favor de “la Municipalidad, a fin lo destine al desarrollo específicos de sus funciones (Asiento 002).
- v) De la visualización de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se advierte que “el predio 3” se encuentra totalmente ocupado con una edificación, la cual, según lo manifestado por “la Municipalidad”, se funcionando el mercado municipal.

9. Que, en cuanto a “el predio 2”, este es de titularidad del Estado representado por COFOPRI y de acuerdo a lo advertido en la partida registral es un equipamiento urbano vendible sobre el que no se advierte que se haya emitido título alguno. Siendo además que de acuerdo al literal e) del numeral 8.2 del artículo 8° del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, los equipamientos urbanos vendibles, son áreas que están reservados para servicios comunales que puedan ser adjudicadas en propiedad. En tal contexto, la referida área aun se encuentra bajo competencia de la COFOPRI por lo que esta Superintendencia no cuenta con competencias para realizar actos de disposición de acuerdo al quinto considerando de la presente Resolución.

10. Que, respecto a “el predio 1” y a “el predio 3”, corresponde indicar que mediante Oficio N° 02979-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de julio del 2021 (fojas 72 a 73), a efectos de evaluar integralmente la solicitud de “la Municipalidad”, atendiendo a lo dispuesto en el numeral 8.1 del artículo 8° de “el Reglamento”¹, le solicitó informe si cuenta con la recepción de obra de los mismos, o, en su defecto, ha

¹ Artículo 8°.- Interrelación con el SNA

8.1 Los predios entregados por el Estado, representado por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, o por cualquier entidad pública, a través de actos de administración o disposición a favor de entidades públicas, permanecen en el SNBE hasta que se produzca la recepción de la obra, lo cual debe ser comunicado por escrito por la entidad adquirente a la entidad otorgante y a la SBN. En tanto ello no ocurra, los actos otorgados sobre tales predios son

iniciado los trámites para obtener la misma ante la autoridad edil correspondiente, para lo cual se le otorgó el plazo de siete (07) días hábiles de notificado el oficio, bajo apercibimiento de resolver con la documentación que obra en autos.

11. Que, en atención a lo solicitado mediante Oficio N° 117-2021-MDNI/SG presentado el 22 de julio del 2021 (S.I. N° 18951-2021) (fojas 74 a 75), “la Municipalidad”, remitió el Informe N° 700-2021/MDNI/SDTGA/YHH de fecha 22 de julio del 2021 elaborado por la Subgerente de Desarrollo Territorial y Gestión Ambiental de “la Municipalidad”, en el cual se concluye que no existe ningún proyecto de inversión para la ejecución de las infraestructuras advertidas respecto de “el predio 1” y “el predio 3”.

12. Que, al haberse advertido que “el predio 1” y “el predio 3” aún son de titularidad del Estado representado por COFOPRI y *tienen la condición de bienes de dominio público desde su origen*, al constituir lotes de equipamiento urbano, con carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables, razón por la que no pueden ser objeto de actos de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73^{o2} de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3³ del artículo 3° de “el Reglamento”; sobre los cuales además recaen actos de administración vigentes (afectación en uso a favor de “la Municipalidad”), no resulta posible su disposición, debiéndose declarar improcedente la solicitud de transferencia predial formulada.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “la Municipalidad” debe tener en cuenta que sobre la afectación en uso, la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia mediante Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SNC del 25 de junio de 2015, precisa que esta “(...) es un derecho real que permite a la entidad afectataria desarrollar las actividades para las cuales ha sido otorgado el predio, pudiendo efectuar todos los actos de administración que conlleven al cumplimiento de su finalidad (...) e incluso da la posibilidad de desarrollar proyectos de inversión sobre dicho inmueble, con la única restricción de no desnaturalizar la finalidad para la cual fue otorgado”. Igualmente, en el Informe N° 00124-2021/SBN-DNR del 30 de junio de 2021, señala que “(...) para la ejecución de proyectos de inversión no es necesario que las entidades requieran la transferencia de propiedad del predio; es más, tratándose de predios de dominio público, no es posible la transferencia de dominio, bastando la afectación en uso (...), la cual constituye una figura legal (...) que garantiza el proyecto de inversión en el tiempo.”

14. Que, de otro lado, se pondrá en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal; a fin de que evalúe la inscripción del predio a favor del Estado representado por esta Superintendencia, de conformidad con la Octava Disposición Complementaria y Final de “el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA”.

15. Que, finalmente, “la Municipalidad” deberá considerar que una vez que se inscriban “el predio 1” y “el predio 3” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, no resultará aplicable la Décima Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”⁴ para el “el predio 1” y “el predio 3”, debido

susceptibles de aclaración y/o modificación de la finalidad, de supervisión, de reversión y otros actos en el marco del SNBE. La comunicación escrita sobre la recepción de obra es actualizada por la SBN o por la entidad adquirente en el SINABIP, variando la condición del predio a inmueble.

² 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.

³ a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público, entre otros, aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos, los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados a al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal. o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE; y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

⁴ *Décima Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”; las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de la titularidad de predios de dominio público, a favor de otra entidad que requiera efectuar su acumulación con otro predio o inmueble. La acumulación debe estar referida a la necesidad de viabilizar la ejecución de una obra pública o un proyecto de inversión y/o a la inscripción o regularización de la edificación realizada. Esta transferencia es a título gratuito y no conlleva la pérdida de la condición jurídica de dominio público del predio, pudiendo modificarse a la entidad responsable de su administración, en cuyo caso se requiere la conformidad de la entidad primigenia, y la debida sustentación del cambio. El trámite se efectúa a pedido de parte ante la entidad titular del predio, o ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el bien es de titularidad del Estado y de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 212 de “el Reglamento”, en cuanto le sean aplicables.*

a la imposibilidad material de poder efectuar una acumulación respecto de los mismos, por existencia de discontinuidad física causada por “el predio 2” que la imposibilita.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección pondrá en conocimiento la situación física de “los predios” a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones y evalúe el cumplimiento de la finalidad de acto de administración vigente, de conformidad con el artículo 46° del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0698-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto del 2021; y, los Informes Técnico Legales N° 0961-2021/SBN-DGPE-SDDI, N° 0962-2021/SBN-DGPE-SDDI y N° 0963-2021/SBN-DGPE-SDDI; todos del 06 de agosto del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia predial formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEO IMPERIAL**, representada por su alcalde Alexander Salas Rivera, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones

CUARTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 20.1.2.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario