



RESOLUCIÓN N° 0330-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N° 177-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MORROPÓN** representada por su alcalde Edin Sullón Aranda, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de dos (2) áreas: 7 195,42 m² ubicada en el Pueblo Joven Santa Rosa Mz. Z Lote 01; y, 5 981,59 m², ubicada en el Asentamiento Humano Capitán Quiñones Mz. 11 lote 01, ambos del distrito y provincia de Morropón, departamento de Piura, en adelante “el predio 1” y “el predio 2” respectivamente; 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 los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) 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 Oficio N°0020-2024/MDM-A (S.I. N° 01024-2024), presentado el 15 de enero de 2024, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MORROPÓN** representada por su alcalde Edin Sullón Aranda (en adelante “la Municipalidad”) solicita la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de “el predio 1” y “el predio 2” con la finalidad de viabilizar el proyecto “Mejoramiento del Servicio de Práctica Deportiva y/o recreativa en Infraestructura Deportiva en los Distritos de La Matanza, Buenos Aires, Salitral, San Juan de Bigote, Morropón, Santa Catalina de Mossa, Santo Domingo, Chalaco y el Distrito de Yamango de la provincia de Morropón del Departamento de Piura”; para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Dos (02) planos, rubricada por la Municipalidad Distrital de Morropón; **b)** Copia simple de la Hoja Resumen de la partidas registrales N° P15090085

y N° P15090523 del Registro de Predios de Piura; **c)** Oficio N° 00221-2023-SG/MPM-CH, emitido por la Municipalidad Distrital de Morropón; y, **d)** Informe N° 00714-2023-SGPUR, emitido por la Municipalidad Distrital de Morropón; entre otros.

4. 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.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

6. Que, el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias y fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.

7. Que, de conformidad con la Décimo 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.

8. Que, el artículo 212° numeral 212.1, 212.2, 212.3 y 212.4 de “el Reglamento” establece el procedimiento y requisitos de la transferencia el cual deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa 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. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.

9. 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.

10. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales”; aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, del 18 de enero de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”).

11. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, de actos de disposición, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, 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 de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

12. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00505-2024/SBN-DGPE-SDDI del 04 de abril del 2024; concluyendo respecto de “el predio 1” y “el predio 2” lo siguiente:

i) Consultada la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP y el Visor de SUNARP se advierte que “el predio 1” y “el predio 2” se encuentran inscritos a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estales, en las partidas registrales N° P15090085 y N° P15090523 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Piura, signados con los Códigos Únicos SINABIP (CUS) N° 76200 y (CUS) N° 45793, respectivamente.

ii) De la lectura de la referida partida registral N° P15090085 se advierte lo siguiente:

- Se encuentra identificado como el lote 1 Mz. Z del pueblo joven Santa Rosa destinado al USO DEPORTES, por lo que constituye un equipamiento urbano.
- En el asiento 00004 corre la inscripción de la afectación en uso otorgada a favor de “la Municipalidad”, con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones a plazo indeterminado, inscrito el 23 de abril de 2013.
- En el asiento 00005 se inscribe la transferencia de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estales – SBN, conforme lo dispuesto por el artículo 63° del D.S 013- 99-MTC de fecha 14.02.2019.

iii) De la lectura de la referida partida registral N° P15090523 se advierte lo siguiente:

- Se encuentra identificado como el lote 1 Mz. I1 del sector B del Pueblo Joven CAP. FAP José Abelardo Quiñones destinado al USO DEPORTES, por lo que constituye un equipamiento urbano.
- En el asiento 00003 corre la inscripción de la afectación en uso otorgada a favor de “la Municipalidad”, con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones: Área deportiva, a plazo indefinido, en caso la entidad destine el lote a un fin distinto al asignado, dicha afectación quedará cancelada, inscrito el 28 de setiembre de 2012.
- En el asiento 00004 se inscribe la transferencia de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estales – SBN, en mérito a la resolución N.° 1075-2019/SBN-DGPESDAPE, de fecha 23.12.2019 e inscrito el 06 de diciembre del 2019.

iv) De la evaluación de la situación física y ocupación de “el predio 1” y “el predio 2”, se advierte lo siguiente:

- “El predio 1” se encuentra dentro de una zona urbana consolidada, sin delimitación, de suelo limo arenoso, con vegetación (pasto) disperso en el área y sin infraestructura alguna, conforme se visualiza en el Programa Google Earth, imagen satelital de fecha 12/11/2023.
- “El predio 2” se encuentra enmarcado dentro de una zona urbana consolidada, sin delimitación, de suelo limo arenoso, con vegetación (pasto) disperso en el área, con una pequeña ocupación de terceros y vegetación arbustiva en 681,00 m² (11.38 % aprox. de “el predio 2”), conforme se visualiza en el Programa Google Earth, imagen satelital de fecha 12/11/2023.

13. Que, de lo antes expuesto se ha determinado respecto a “el predio 1” y “el predio 2”, que si bien se encuentran inscritos a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se tratan de bienes de dominio público desde su origen al constituir lote de equipamiento urbano destinado al uso: Deporte sobre los cuales recaen actos de administración vigentes (afectación en uso) a favor de “la Municipalidad”, por lo que se encuentran dentro de los alcances de la aplicación de Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023- VIVIENDA, ostentando carácter inalienable de conformidad con el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2^o del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, y el literal g)³ 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 pueden ser objeto de transferencia bajo ninguna de las modalidades expuestas en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución.

14. Que, cabe señalar que en relación a 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 “(...) es un derecho real que permite a la entidad afectataria desarrollar sus actividades para las cuales ha sido otorgado el predio estatal, 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”. Asimismo, 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.”

15. Que, en tal sentido, es pertinente mencionar que al encontrarse vigente un acto de administración (afectación en uso), corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión la situación de “el predio 1” y “el predio 2”, a fin de que evalúe iniciar las acciones que correspondan en cuanto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, y de ser el caso se evalúe su extinción, de conformidad con el artículo 54° del “ROF de la SBN”.

16. Que, en atención a la normativa glosada en los considerandos precedentes, se ha determinado que a la fecha “el predio 1” y “el predio 2” se encuentran inscritos a favor del Estado, son bienes de dominio público, encontrándose vigente un acto de administración (afectación en uso), motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

17. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de Transferencia interestatal, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “la Municipalidad”.

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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00216-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0348-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril del 2024.

¹ 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.

² 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 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 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. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

³ 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MORROPÓN** representada por su alcalde Edin Sullón Aranda, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Subdirección Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 18.1.2.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI