



RESOLUCIÓN N° 1023-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente N° 456-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAZAMARI**, representada por su alcalde, Ing. Jhony Rudencio Apolinario Caso, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** del predio de 6 400,10 m², ubicado en el distrito de Mazamari, provincia de Satipo y departamento de Junín (en adelante “el predio”); 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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 510/MDM-2024 presentado el 05 de junio del 2024 (S.I. N° 15483-2024) la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAZAMARI**, representada por su alcalde, Ing. Jhony Rudencio Apolinario Caso (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia interestatal a título gratuito de “el predio”, para el proyecto denominado: “Creación de la losa deportiva multifuncional en la Junta Vecinal 1ro. de Mayo”. Para tal efecto se adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Formato de solicitud S/N (foja 2); **b)** DNI N° 80060438 (foja 3); **c)** Formato de Referencia del Plan Conceptual (foja 5); **d)** Memoria descriptiva, suscrito por arquitecto Marcos Ivan Lazo Jauregui CAP 10484 y Plano perimétrico y de ubicación (P-01 y U-1), suscrito por arquitecto Marcos Ivan Lazo Jauregui CAP 10484 (foja 6); **e)** Informe N° 0749-2024/EGC/SG/GDTI/MDM, de fecha 15 de mayo del 2024 e Informe Técnico N° 026-2024/CAAM/EP/SGI/GDTI/MDM, de fecha 10 de mayo del 2024 (fojas 7 al 9); y, **f)** Certificado Literal de la partida registral N° P42001783 (foja 9).

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, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. 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.

7. 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 establecidos en el artículo 100° y los numerales 213.3 y 213.4 del artículo 212° de “el Reglamento”, y en la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales” aprobada mediante Resolución N° 0006-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN”).

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, 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; 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° de “el Reglamento”.

9. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección, a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio” y determinar la competencia de la SBN, se evaluó la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00891-2024/SBN-DGPE-SDDI del 2 de agosto del 2024 (fojas 11 al 13), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Del desarrollo de las coordenadas consignadas en el plano perimétrico P-01, con cuadro de datos técnicos datum WGS84, UTM 18S se obtuvo un área de 6 400,09 m², advirtiéndose una mínima diferencia, por lo que se continuó con la evaluación con dicha área obtenida.
- ii. Realizada la consulta a la base de datos alfanumérica del Geocatastro que administra Superintendencia, se verificó superposición con propiedad inscrita a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales¹, en la partida registral N° P42001783 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Satipo, con CUS N° 79509.
- iii. Corresponde a un predio de 6 400,10 m², denominado Lote 1, Mz. 77, en el Centro Poblado Mazamari, destinado en uso a Parque /Jardín, por lo que constituye un equipamiento urbano.
- iv. En el Asiento N° 00002 se inscribe la afectación en uso de fecha 23/09/2009 a favor de “la Municipalidad” de conformidad con el Art. 3° de la Ley N° 28923 y el Título I de la Ley 28697, por un plazo indeterminado con el objeto lo destine al desarrollo específico de sus funciones.

¹ En mérito a la Resolución N° 1460-2019/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 19 de diciembre 2019.

- v. En el Asiento 00003, corre la inscripción de dominio del predio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a la Resolución N° 926-2019/SBN-DGPESDAPE, de fecha 27 de octubre de 2019.
- vi. Dentro de la poligonal de “el predio”, en el visor de SUNARP, se aprecian tres polígonos correspondientes a los lotes denominados lotes 1A, 1B y 1C de la manzana 98, cuyas áreas corresponde a 400.00 m², 200.00 m² y 200.00 m², inscritos en la partida registral N° P42008602 (inactiva), P42008603 y P42008604 respectivamente. Sobre las mismas corresponde indicar que vienen del mismo antecedente registral que “el predio”, sin embargo, se reporta la situación grafica encontrada para los fines pertinentes.
- vii. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth de fecha 22 de agosto de 2023, se ubica en zona urbana, y en su interior se puede ver que parte del área estaría siendo ocupada por la presencia de viveros, áreas con cobertura vegetal y espacios libres en menor extensión, aparentemente no presenta muro perimétrico, sin poder hacer mejor precisión por la resolución de la imagen satelital y tratarse de una evaluación de gabinete.

10. Que, en ese sentido, en atención a lo señalado en el considerando precedente, ha quedado determinado que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este *tiene la condición de bien de dominio público desde su origen* al constituir un lote de equipamiento urbano (Uso: Parque /Jardín), sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de “la Municipalidad”), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73² de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3³ del artículo 3° de “el Reglamento”.

11. Que, “el predio” al estar destinado a parque/jardín, se encuentra dentro de la aplicación de Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento aprobado con aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA publicado en el Diario Oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023.

12. Que, es pertinente mencionar que el artículo 3° de la Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, precisa que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos.

13. Que, en ese orden de ideas, se ha determinado que “el predio” constituye un bien de dominio público por su origen de conformidad a lo expuesto en el décimo considerando de la presente resolución, así como también constituye un espacio público en mérito al marco legal descrito en el considerando décimo primero y décimo segundo del presente. Por lo que, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia predial.

14. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia predial, previstos en la normatividad

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

vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se hace de conocimiento que, 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 la afectación en uso “(...) *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.”

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° 00545-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1054-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAZAMARI**, representada por su alcalde, Ing. Jhony Rudencio Apolinario Caso, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- 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

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI