

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1162-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **466-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DEL CENTRO POBLADO IRRIGACIÓN SANTA ROSA**, representado por el alcalde Ricardo Mori Ávila, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** del predio de 1 926,70 m² (área registral), ubicado en el Lote 1, Mz 14A del Asentamiento Humano Ampliación 9 de Octubre, distrito de Sayán, provincia de Huaura, departamento de Lima, 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 (en adelante "el TUO de la Ley") 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 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 el Oficio N° 07-2024-MCPISR/A presentado el 8 de mayo de 2024 (S.I. N° 12465-2024), la **MUNICIPALIDAD DEL CENTRO POBLADO IRRIGACIÓN SANTA ROSA**, representado por el alcalde Ricardo Mori Ávila (en adelante "la administrada"), solicita la transferencia interestatal a título gratuito de "el predio", para la construcción de una compañía de bomberos "Palacio Municipal" (fojas 2). Para tal efecto el plano perimétrico y ubicación (fojas 2).

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 numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento”, establece que la solicitud se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas.

7. Que el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito 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”.

8. 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

9. Que, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar una entidad que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100°, 212° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2 de 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”)

10. Que, en tal sentido, 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; 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”.

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, 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, 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.

12. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00867-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio del 2024 (fojas 3), el que concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. “La administrada” solicita la transferencia del terreno inscrito en la partida registral N° P18028304 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huacho, cuya área registral es 1 926,70 m², asimismo, desarrollada la poligonal de “el predio” a partir de las

coordenadas UTM 18S PSAD56 consignadas en la documentación técnica, se obtuvo un área gráfica de 1 926,73 m², existiendo discrepancia entre el área registral en 0,03 m², generada posiblemente en el procedimiento de reconstrucción de la poligonal, por lo que, se considerará el área registral en la presente evaluación. Se advierte, que el cuadro de datos técnicos señala Datum WGS 84, sin embargo, corresponde a PSAD56.

- ii. Por otra parte, de la consulta al Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales SINABIP, teniendo como parámetro la partida registral N° P18028304, se verificó que se encuentra registrado con el CUS N° 136090 y que corresponde al predio con área registral de 1 926,70 m². Por lo tanto, se continuará con la evaluación de la información gráfica y literal contenida en el legajo del citado CUS.
- iii. Se encuentra inscrito a favor de Estado representado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la Partida N° P18028304 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Huacho, Zona Registral N° IX - Sede Lima, y anotado con CUS N° 136090.
- iv. De la lectura de la partida registral N° P18028304 (CUS N° 136090) se determina lo siguiente:
 - Corresponde al predio ubicado en el Lote 1, Mz 14A del Asentamiento Humano Ampliación 9 de Octubre, destinado a uso deportes, por tanto, es un equipamiento urbano con el carácter de bien de dominio público, inalienable e imprescriptible, dentro del alcance de la Ley 31199 - Ley de gestión y protección de los Espacios Públicos.
 - En el Asiento N° 00002, corre la inscripción de afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Sayán, por un plazo indeterminado con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones.

13. Que, de la evaluación realizada en el considerando precedente, se determinó que “el predio” se encuentra inscrito a favor de Estado representado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI y afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Sayán, por lo que corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe la asunción de titularidad, de acuerdo con la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA¹. En tal sentido; no habiéndose emitido resolución alguna, no ha operado el cambio de titularidad en favor de la SBN, por consiguiente, no puede ser objeto de transferencia bajo ninguna modalidad expuesta en el sétimo y octavo considerando de la presente resolución.

14. Que, además toda vez que “el predio” se encuentra destinado a uso deportes; este se encuentra bajo los alcances de la Ley 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, el cual en su artículo 3°; 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.

15. Que, toda vez que “la administrada” es una Municipalidad de Centro Poblado; es pertinente mencionar que de acuerdo con el artículo 128° de la Ley No 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, las Municipalidades de Centros Poblados son órganos de administración de las funciones y los servicios públicos locales que le son delegados y se rigen por las disposiciones de la Ley; asimismo, el artículo 61° del precitado cuerpo legal, regula que para la petición de adjudicación de tierras del estado se aprueba por el concejo municipal, para sí o para la municipalidad de centro poblado que lo requiera, con el voto conforme de las dos terceras partes del número legal de regidores y teniendo a la vista el proyecto completo de uso de los bienes solicitados y las evaluaciones de impacto ambiental que pueda generarse. En tal sentido, quien deberá presentar la solicitud de transferencia predial, es la entidad que cuenta con competencias para tal fin.

16. Que, en ese sentido ha quedado determinado que: “el predio” aún se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, está destinado a uso deporte (equipamiento urbano) y por tanto es un dominio público

¹ Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA: Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

bajo los alcances de la Ley N° 31199 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, y cuenta con acto de administración vigente; no es posible que se disponga a favor de “la administrada”, la cual además no cuenta con facultades para requerir por si sola la transferencia de un predio de dominio privado del Estado..

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

18. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

19. Que, de otro lado, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 53° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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° 0612-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1197-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia interestatal formulada por la **MUNICIPALIDAD DEL CENTRO POBLADO IRRIGACIÓN SANTA ROSA**, representado por el alcalde Ricardo Mori Ávila, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Poner en conocimiento a la Subdirecciones de Supervisión y Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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