

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1507-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 455-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE GUADALUPE**, representada por su alcalde, Abog. Juan Alberto Castañeda Llanos, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de dos (02) áreas: **1 515,60 m²**, ubicado en el Asentamiento Humano Sixto Balarezo, manzana P, lote 7 (en adelante “el predio 1”); y, **9 717,40 m²** ubicado en el Centro Urbano Informal El Molino, manzana 11, lote 1 (en adelante “el predio 2”), ambos situados en el distrito de Guadalupe, provincia de Pacasmayo y departamento de La Libertad, inscritos en las partidas registrales Nros P14127115 y P14123053 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Trujillo, respectivamente (en adelante llamado en conjunto “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 (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° 400-2024-MDG presentado el 4 de junio del 2024 (S.I. N° 15367-2024) la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE GUADALUPE**, representada por su alcalde, Abog. Juan Alberto Castañeda Llanos (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia interestatal a título gratuito de “los predios”. Para tal efecto se adjunta la documentación siguiente: **a)** Certificado literal de la partida registral N° P14127115; y, **b)** Certificado literal de la partida registral N° P14123053.

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 “los predios” y determinar la competencia de la SBN, se evaluó la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00883-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2024, en el que se concluye, entre otros, respecto de “los predios” lo siguiente:

Respecto de “el predio 1”:

- i. Efectuada la revisión de la base gráfica de predios estatales, base de datos alfanumérica del Geocatastro, y aplicativo SINABIP, respecto a la partida registral N° P14127115 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Trujillo, se encontró que el polígono del referido predio recae dentro de un ámbito de igual extensión inscrito en la citada partida, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales¹, asignado con Código Único SINABIP (CUS) N° 84340.
- ii. Asimismo, de la consulta realizada a la base gráfica registral, mediante el visor SUNARP, se ratifica que presenta superposición con la partida registral N° P14127115 de la Oficina Registral de Trujillo. Asimismo, se observa desplazamiento gráfico, el cual es meramente visual.
- iii. Revisada la referida partida registral N° P14127115, corresponde a un predio de 1 515,60 m², denominado lote 7, manzana P, Asentamiento Humano Sixto O. Balarezo, destinado a uso Deportes, de lo que se desprende que, constituye un equipamiento urbano.
- iv. En el Asiento N° 00003 de la partida citada en el ítem precedente, obra inscrita la afectación en uso a favor de “la Municipalidad”, en mérito del numeral 6.2 del artículo 6 del Reglamento de la Ley 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos.
- v. De lo expuesto, se desprende que constituye equipamiento urbano (Uso deportes), por tanto, es un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, que a su vez se encuentra dentro de los alcances de la Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos.
- vi. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth de fecha 17.02.2014, se observa que está situado en zona urbana, en su interior se puede ver una loza deportiva con otros componentes que podrían ser tribunas construidas de concreto, que ocuparía casi la totalidad del área.

¹ En mérito de la Resolución N° 0926-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2019.

Respecto de “el predio 2”:

- i. Efectuada la revisión de la base gráfica de predios estatales, base de datos alfanumérica del Geocatastro, y aplicativo SINABIP, respecto a la partida registral N° P14123053 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Trujillo, se encontró que el polígono del referido predio recae dentro de un ámbito de igual extensión inscrito en la citada partida, inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales², asignado con Código Único SINABIP (CUS) N° 69409.
- ii. Asimismo, de la consulta realizada a la base gráfica registral, mediante el visor SUNARP, se ratifica que presenta superposición con la partida registral N° P14123053 de la Oficina Registral de Trujillo.
- iii. Revisada la referida la partida registral N° P14127115 de la Oficina Registral de Trujillo, se advierte que, corresponde a un predio de 9 717, 40 m², denominado lote 1, manzana 11, Centro Urbano Informal El Molino, destinado en uso Parque/Jardín, de lo que se desprende que, constituye un equipamiento urbano.
- iv. En el Asiento N° 00004 se inscribe la afectación en uso a favor de “la Municipalidad”, por plazo indefinido con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones.
- v. En el Asiento 00005, de la partida citada en el ítem precedente, obra inscrita la afectación en uso a favor de “la Municipalidad”.
- vi. De lo expuesto, se desprende que constituye equipamiento urbano (Uso parque/jardín), por tanto, es un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, que a su vez se encuentra dentro de los alcances de la Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos.
- vii. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth de fecha 17.02.2014, se observa que está situado en zona urbana, en su interior se puede visualizar el parque “El Molino”, que ocuparía la totalidad del área en estudio.

10. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se advierte que “los predios” se encuentran inscritos a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, afectados en uso a favor de “la Municipalidad”, siendo por tanto predios de dominio público desde su origen al constituir lotes de equipamiento urbano destinado a deportes y parque/jardín, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73³ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2⁴ del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia de dominio debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

11. 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.”.

12. Que, además 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

² En mérito de la Resolución N° 0926-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2019.

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 **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.

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, razón por la cual “los predios” al estar destinados a uso deportivo y parque/jardín, se encuentran dentro 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 publicado en el diario oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023.

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

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° 00761 -2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre del 2024; y, los Informes Técnicos Legales Nros 1566-2024/SBN-DGPE-SDDI y 1567-2024/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 13 de noviembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE GUADALUPE**, representada por su alcalde, Abog. Juan Alberto Castañeda Llanos, 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

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