

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1520-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 674-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JEPELACIO**, representada por su alcalde (e), Luis Sánchez Vallejos, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de un predio de **1 642,10 m²**, ubicado en el lote 18, Mz. 27, sector 1 del Centro Poblado Shucshuyacu, distrito de Jepelacio, provincia de Moyobamba, departamento de San Martín, inscrito en las partida registral N° P44018960 del Registro Predial de la Oficina Registral de Moyobamba, (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 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° 297-2024-MDJ presentado el 30 de setiembre del 2024 (S.I. N° 28203-2024) la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JEPELACIO**, representada por su alcalde (e), Luis Sánchez Vallejos (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia interestatal a título gratuito de “el predio” para ejecutar el proyecto denominado: “Creación del Mini Complejo Deportivo de Usos Múltiples en el Barrio El Porvenir de la Localidad de Shucshuyacu del distrito de Jepelacio – provincia de Moyobamba – departamento de San Martín” así como el cambio de uso del mismo. Para tal efecto se adjunta la documentación siguiente: **a)** Oficio N° 297-2024-MDJ con fecha 27.09.2024; **b)** Resolución de alcaldía N° 083-2024-MDJ/A de fecha 11.09.2024; **c)** Acuerdo de concejo N° 126-2024-MDJ/CM de fecha 11.09.2024; **d)** Nota informativa N° 121-2024-MDJ/GM de fecha 29.09.2024; **e)** Informe legal N° 177-2024-MDJ/OGAJ-FGVP de fecha 23.09.2024; **f)** Informe N° 044-2024-MDJ/GDTI de fecha 23.04.2024; **g)** Partida literal N° P44018960 de la Zona Registral N° III – Sede Moyobamba; **h)** Memoria descriptiva firmada por el Ing. Cesar

Idel Villegas Peralta; y, **i)** Plano de ubicación – localización y Plano perimétrico firmados por la Ing. Rocío Italy Suarez Solano.

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 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”.

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 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”).

9. 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”.

10. 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° 01171-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2024, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i.** Efectuada la consulta al aplicativo SINABIP y a la Base Gráfica de Predios del Estado - Geocatastro SBN, se advierte que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P44018960 de la Oficina Registral de Moyobamba,

Zona Registral N° III – Sede Moyobamba y anotado con registro Código Único SINABIP (CUS) N° 186533.

ii. De la revisión de la partida registral N° P44018960 de la Oficina Registral de Moyobamba, se advierte lo siguiente:

- En el asiento 00001, se inscribe el plano de trazado y lotización a favor del Estado Peruano, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, con un área de 1 642,10 m², el cual constituye un equipamiento urbano destinado al uso de: Servicios Comunales, en virtud de la Resolución Administrativa N° D000017-2022 del 17 de octubre de 2022.
- En el Asiento 0002, se inscribe la afectación en uso a favor de “la Municipalidad”, por un plazo indefinido a fin de que lo destine al desarrollo de sus funciones: Servicios Comunales.
- En el Asiento 0003, se inscribe la transferencia a favor de El Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

iii. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth de fecha 03.08.2024, se observa que se encuentra parcialmente ocupado en 640 m² (8.97% de “el predio”) por una aparente losa además de vegetación propia de la zona en su interior. Asimismo, se puede visualizar que está situada frente a una vía consolidada.

11. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, afectado en uso a favor de “la Municipalidad”, siendo por tanto un predio de dominio público desde su origen al constituir lote de equipamiento urbano destinado a servicio comunal, de carácter inalienable e imprescriptible 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^o de “el Reglamento”, correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia de dominio, toda vez que no es posible su disposición bajo ninguna de las modalidades descritas en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución. Por lo que, deberá disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12. 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.”.

13. 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.

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.

14. Que, sin perjuicio de lo anteriormente mencionado; en el extremo que requiere el cambio de uso de “el predio”, es preciso informarle que esta Superintendencia no es competente para realizar el cambio de uso de predios, siendo que esta es una competencia atribuida a las Municipalidades de conformidad a lo dispuesto en el numeral 1.1³ del artículo 73° de la Ley N° 27972 denominada “Ley Orgánica de Municipalidades” toda vez que se encuentra vinculado a la zonificación de “el predio”.

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° 00764-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1570-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JEPELACIO**, representada por su alcalde (e), Luis Sanchez Vallejos, 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

³ Artículo 73.- MATERIAS DE COMPETENCIA MUNICIPAL

1. Organización del espacio físico - Uso del suelo

1.1. Zonificación.