SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 1541-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente Nº 681-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA**, representada por su alcalde el señor Esteban Jacinto Isique, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A TITULO GRATUITO**, respecto del área de 5 377.50 m2, ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque, inscrita en la partida registral N° P10048000 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chiclayo 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 51º y 52º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 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° 328-2024-MDSR/A presentado el 04 de octubre del 2024 (S.I. N° 28952-2024), **LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA,** representada por su alcalde el señor Esteban Jacinto Iisque**,** (en adelante "la Municipalidad"), solicita la Transferencia Interestatal a título gratuito de "el predio", para ejecutar el proyecto denominado "Mejoramiento del Servicio de Recreación Pasiva en el Parque Principal de Santa Rosa- Provincia de Chiclayo- Región Lambayeque" (fojas 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** plano perimétrico, de localización y ubicación (fojas 3); **b)** memoria descriptiva (fojas 4 al 7); **c)** copia literal de la partida registral N° P1004800 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 8 al 9); **d)** copia de Carta N° 1643-2024/LLP/DE/UT"LAMBAYEQUE PIURA TUMBES" del 01 de octubre de 2024 emitida por el Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo; y, **e)** copia de la

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **1448821N81**

Directiva N° 10-2024-MTPE/3/24.1 emitida por el Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo (fojas 12 al 35).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendenciasólo 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 desu 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 dichafinalidad 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, la décima primera disposición complementaria final de "el Reglamento", establece que las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de 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 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.

8. 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 100º, 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 Nº 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").

9. 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 100º y en el numeral 153.4 del artículo 153° de "el Reglamento".

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01172-2024/SBN-DGPE-SDDI (fojas 36) del 30 de octubre del 2024; en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente:

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **1448821N81**

i. Se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P10048000 del Registro Predial de la Oficina Registral de Chiclayo, de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, signado con Código Único SINABIP (CUS) N° 24040.
ii. Corresponde a un área de Equipamiento Urbano destinado a **Parque/Jardín**, bajo la administración de "la Municipalidad", por lo que corresponde a un bien de dominio público del Estado, que tiene el carácter de inalienable e imprescriptible.
iii. De las imágenes satélites de Google Earth del 19 de febrero de 2024, se desprende que "el predio" se encuentra en una zona urbana, ocupado por infraestructura que pertenecería a la Plaza de Armas de Santa Rosa.

12. Que, en atención a lo señalado en el ítem i) y ii), si bien se ha determinado que "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 destinado a Parque/Jardín, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso otorgada a favor de "la Municipalidad"), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73°[1] de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3[2] del artículo 3° de "el Reglamento", razón por la no es posible otorgar acto de disposición alguno bajo las modalidades descritas en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de transferencia predial.

13. Que, por otro lado es pertinente mencionar que el artículo 3º de la Ley Nº 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.

14. Que, en ese sentido "el predio" al estar destinado a uso 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.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde indicarle a fin de que lo tome en cuenta que de acuerdo al pronunciamiento de la Dirección de Normas y Registros – DNR de esta Superintendencia contenido en el informe N°00124-2021/SBN-DNR del 30 de junio de 2021, el cual señala que *"(…) si bien por la afectación en uso de los predios estatales, no se otorga el derecho de propiedad sobre éstos, al constituir un acto de administración por el cual se concede a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal y, excepcionalmente, también los de dominio público, a plazo indeterminado o determinado, en atención a la naturaleza de la finalidad para el uso o servicio público requerido, constituye una figura legal, conforme se ha expresado en los numerales precedentes, que garantiza el proyecto de inversión en el tiempo.*

16. 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.

17. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por "la Municipalidad", 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 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.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **1448821N81**

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° 00771-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2024 y, el Informe Técnico Legal N.º 1592-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia interestatal formulada por **LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA,** representada por su alcalde el señor Esteban Jacinto Isique, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.-. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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° 18.1.2.8

Firmado digitalmente por:
REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU
20131057823 hard
Fecha: 20/11/2024 17:08:16-0500

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por:
LEVERATTO ROCHA Lehandra Geraldine
FAU 20131057823 hard
Fecha: 20/11/2024 16:12:17-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
SALINAS MALDONADO Yomara Ursula F
20131057823 hard
Fecha: 20/11/2024 16:12:58-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
GUEVARA GUEVARA Paola Amparo FAU
20131057823 hard
Fecha: 20/11/2024 16:29:14-0500

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **1448821N81**