

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1109-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 1002-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELÉN**, representada por el Alcalde Gerson Lecca García, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** del predio de 53 337,56 m², denominado "Lote IV – A – Independizado", distrito de Belén, provincia de Maynas, departamento de Loreto, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral N° 11105161 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas de la Zona Registral N° IV – Sede Iquitos y con CUS N° 117994, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el "TUO de la Ley N° 29151"), su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración están a su cargo y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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° 290-2019-MDB-ALC del 23 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31537-2019) (foja 1), presentado por la Municipalidad Distrital de Belén, representada por el Alcalde Gerson Lecca García (en adelante la "Municipalidad"), peticona la Transferencia Interestatal a favor de Gobiernos Regionales y/o Gobiernos Locales a título gratuito de "el predio" para la ejecución del proyecto denominado: "**Creación del Complejo Deportivo y Cultural del Distrito de Belén – Provincia de Maynas – Departamento de Loreto**" (en adelante "el Proyecto") (fojas 219). Para tal efecto, presenta, entre otros, los documentos



siguientes: **a)** memoria descriptiva (fojas 03); **b)** copia certificada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 012-2019-SGCHUR-GIDUR-MDB (fojas 09); **c)** copia certificada del Certificado de Zonificación y Compatibilidad de Uso de Suelo N° 04-2019-SGCHUR-GIDUR-MDB (fojas 10); **d)** plano de arquitectura de setiembre de 2019 (fojas 92); **e)** Acuerdo de Consejo N° 09-SE-CM-MDB (fojas 224); **f)** Plan conceptual del proyecto (fojas 225); y, **g)** CD y calendario de cronograma de ejecución de obra (fojas 220 y 231).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° del “Reglamento”, según el cual 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.

5. Que, el artículo 63° del citado cuerpo normativo establece que la transferencia de predios a título gratuito puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

6. Que, el artículo 65° del “Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnico - legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. El procedimiento de transferencia entre entidades públicas ha sido desarrollado por la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, del 19 de setiembre de 2013 y modificada mediante Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).

7. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3 de “la Directiva” prescribe que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de la “SDDI”, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que la SDDI, en el caso de la SBN, verificará la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar, reformular su pedido o presentar documentos complementarios, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud.

8. Que, como parte de la calificación formal se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la Municipalidad” emitiéndose el Informe Preliminar N° 1359-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2019, concluyendo entre otros, sobre “el predio” lo siguiente: **i)** el área de 57 337,56 m² (representa el 99.75%) se superpone con la partida registral N° 11105161 y 113,19 m² (representa el 0.25%) se superpone con la partida registral N° 11112616 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Maynas, ambas de titularidad del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento; **ii)** mediante Resolución N° 0896-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de setiembre, se dispuso la reversión de dominio a favor del Estado representado por la SBN; **iii)** se descarta que se encuentre afectado por derechos mineros, áreas naturales protegidas, líneas de transmisión de alta tensión, comunidades campesinas, toda vez que se trata de una zona urbana consolidada; **iv)** no presentó el acuerdo de Concejo aprobando el pedido de transferencia.

9. Que, mediante Oficio N° 397-2019-VIVIENDA-PGSU, presentado el 27 de setiembre de 2019 (S.I. N° 32056-2019) el Director Ejecutivo del Programa Generación de Suelo Urbano del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en atención al Oficio N° 289-2019-MDB-ALC (HT N° 109649-2019) remite información técnica complementaria ingresada por la Municipalidad Distrital de Belén (fojas 122 - 2016).





RESOLUCIÓN N° 1109-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, en ese sentido, esta Subdirección con Oficio N° 3390-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2019 (fojas 217) (en adelante "el Oficio"), requirió a "la Municipalidad" lo siguiente: **i)** Acuerdo de concejo, aprobando el pedido de transferencia de "el predio"; precisando el área solicitada y el número de la partida registral; **ii)** el Programa de Desarrollo o Proyecto de Desarrollo o Inversión, para el cual solicita el área, con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución establecidos de conformidad con sus respectivas competencias, que contenga: denominación, descripción, finalidad, objetivo, alcances del programa o proyecto, indicación del financiamiento, así como cronograma de la ejecución de la obra estableciendo el plazo para su conclusión. El financiamiento deberá ser acreditado con documento expedido por el órgano competente; **iii)** el Plan conceptual o idea del proyecto, conteniendo; alcance, cronograma preliminar presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado y aprobado por el área competente de la entidad solicitante; con el área solicitada, así como el número de la partida registral; y, la indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.

11. Que, "el Oficio" fue notificado en el domicilio señalado por "la Municipalidad" en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por su Mesa de Partes el 7 de octubre de 2019 (fojas 217), razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3¹ del artículo 21° del Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General de Ley N° 27444 (en adelante "el T.U.O. de la Ley N° 27444"), habiendo el plazo otorgado vencido el 24 de octubre de 2019.

12. Que, mediante escrito presentado el 15 de octubre de 2019 (S.I. N° 33787-2019), es decir dentro del plazo otorgado, el alcalde de "la Municipalidad", señala que requiere la transferencia de un área de 53, 337.56 m² inscrita a favor del Estado, en la Partida N° P11105161, la cual ha sido denominada en el visto de la presente resolución como "el predio"; asimismo remite los documentos siguientes: **i)** Acuerdo de Concejo N° 09-SE-CM-NDB; **ii)** Plan Conceptual de Proyecto; **iii)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y edificatorios; **iv)** plano perimétrico, de independización y de arquitectura; y, copia literal de dominio N° 11105161 (fojas 219 - 246).

13. Que, en virtud de lo señalado, mediante Informe Preliminar N°1359-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2019 (fojas 247), concluye respecto a "el predio" lo siguiente: **i)** según el Plan Director vigente de la Ciudad de Iquitos, aprobado por Ordenanza Municipal N° 015-2011-A-MPM del 10 de junio de 2011, recae en Zona Residencial Densidad Media (ZR-DM), siendo uso no compatible, entre otros, con el uso de locales deportivos; **ii)** le corresponde el Acuerdo de Concejo N° 09-CE-CM-MBB del 27 de setiembre de 2019; **iii)** el Plan Conceptual "Creación de Complejo Polideportivo y Cultural del distrito de Belén" se plantea desarrollar el proyecto con la finalidad de mejorar las condiciones para la recreación

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal: "21.3: "En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado".

y deporte en beneficio de la calidad de vida de la población de la jurisdicción del distrito, que beneficiará a 50 000 familias y se ejecutara con un presupuesto estimado de S/ 48 000 000,00 soles en un plazo de 18 meses, según el calendario de ejecución de obra.

14. Que, como parte del presente procedimiento, se emitió el Informe de Brigada N° 1299-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2019 (fojas 249), el cual concluyó lo siguiente: i) “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, es un bien de dominio privado y de libre de disponibilidad; ii) “la Municipalidad” ha cumplido con presentar los requisitos exigidos en el numeral 7.1 del artículo VII de la “la Directiva N° 005-2013/SBN”; y, iii) corresponde continuar con la evaluación sustantiva del procedimiento.

15. Que, en el presente caso, se prescinde de la inspección técnica a “el predio”, por cuanto el 24 de septiembre de 2019, profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal efectuaron la inspección técnica de “el predio”, quedando registrada en la Ficha Técnica N° 1403-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de septiembre de 2019 (fojas 251); verificándose entre otros, que se encuentra parte de las instalaciones de la Gerencia Regional de Asuntos Indígenas del Gobierno Regional de Loreto (predominantemente sobre infraestructura que sería prefabricada); asimismo, se verificó que en una sección de lado este se ha instalado un cerco compuesto por concreto, palos y alambres de púas; señalándose además que se pudieron visualizar 5 letreros instalados por esta Superintendencia, en los cuales se consigna propiedad estatal (fojas 201).

16. Que, atención a lo expuesto, corresponde pronunciarse por el aspecto de fondo al presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

16.1 Respetto a la expresión concreta de su pedido:

La “Municipalidad” solicita la transferencia de “el predio”, con la finalidad de ejecutar el proyecto “Creación del Complejo Deportivo y Cultural del Distrito de Belén – Provincia de Maynas – Departamento de Loreto” (en adelante el “Proyecto”).

16.2 Respetto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:

La “Municipalidad” presentó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 012-2019-SGCHUR-GIDUR-MDB, emitido por la Subgerencia de Catastro – Habilitaciones Urbanas y Rurales de la “Municipalidad”, el 9 de setiembre de 2019; según el cual “el predio” cuenta con Zonificación: “Zona Residencial Densidad Alta (ZR-DM) (fojas 232), la cual no resulta compatible con el uso que le pretende dar “la Municipalidad” para la ejecución del “Proyecto”; sin embargo, ello no impide que esta Subdirección continúe con la evaluación del presente procedimiento de conformidad con el último párrafo del numeral 7.3 de “la Directiva”.

16.3 Respetto al Acuerdo de Concejo:

La “Municipalidad” ha presentado el Acuerdo de Concejo N° 09SE-CM-MDB del 27 de setiembre de 2019 (fojas 224), mediante el cual se aprobó solicitar la transferencia a título gratuito de “el predio” a fin que se destine a la ejecución del proyecto consistente en la construcción del “Complejo Deportivo y Cultural del Distrito de Belén”.

16.4 Respetto al Plan Conceptual denominado “Creación del Complejo Deportivo y Cultural del Distrito de Belén – Provincia de Maynas – Departamento de Loreto”:

a) Alcance:

“La Municipalidad” señala que “el proyecto” tiene como finalidad la construcción de un espacio deportivo, que permita a los niños, jóvenes y adultos desarrollar actividades sociales y deportivas.





RESOLUCIÓN N° 1109-2019/SBN-DGPE-SDDI



b) Cronograma Preliminar:

En el caso concreto, la "Municipalidad" señala que el "Proyecto", se ejecutará aproximadamente en 18 meses.

c) Presupuesto estimado:

La "Municipalidad" ha previsto un presupuesto estimado de S/. 48'000,000.00 Soles (Cuarenta y ocho millones con 00/100 Soles),

d) Número aproximado de Beneficiarios:

La "Municipalidad" estima un total aproximado de 50,000 familias beneficiadas.

e) Visación:

El Plan Conceptual presentado por la "Municipalidad", se encuentra debidamente visado por el Gerente de Infraestructura de desarrollo Urbano y Rural.



17. Que, en virtud a lo expuesto en el décimo cuarto y décimo sexto considerando de la presente resolución, está demostrado que "la Municipalidad" cumple con los requisitos de forma y fondo para aprobar la transferencia interestatal predial de "el predio".

18. Que, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5 de la "Directiva", establece los parámetros del contenido de la resolución que aprueba la transferencia –como en el caso de autos–según el cual: "La Resolución deberá contener necesariamente las condiciones específicas de la transferencia, de acuerdo al tipo de transferencia a efectuarse, la finalidad para la cual es otorgado el predio, así como el plazo de ejecución del proyecto, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento. En tal sentido, corresponde establecer, los referidos parámetros sobre la base del Plan conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

18.1. Condiciones específicas

"El predio" únicamente será destinado para la ejecución del "Complejo Deportivo y Cultural del Distrito de Belén – Provincia de Maynas – Departamento de Loreto".

18.2. Finalidad

La "Municipalidad" ha solicitado la transferencia interestatal a título gratuito de "el predio" para la ejecución del "Proyecto", el cual comprenderá un área para losa deportiva de usos múltiples, un anfiteatro; servicios higiénicos, vestuarios; zona administrativa y área de recreación.



18.3. Plazo de ejecución

En el caso concreto, "la Municipalidad" no ha presentado un Programa o Proyecto de desarrollo o inversión, toda vez que se acogió a la presentación del Plan Conceptual o Idea de Proyecto, razón por la cual no es posible establecer un plazo de ejecución del proyecto.

Obligaciones de "la Municipalidad"

18.3.1. Al haberse determinado que la zonificación de "el predio" no es compatible con el proyecto a ejecutarse, tal como se detalló en el numeral 16.2 del décimo sexto considerando de la presente resolución, excepcionalmente se podrá efectuar la transferencia con cargo a que "la Municipalidad" deberá, en el plazo máximo de dos (2) años, gestionar y obtener ante el Gobierno Local respectivo el cambio de zonificación correspondiente, caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7.3 de "la Directiva".

18.3.2. "La Municipalidad", bajo sanción de reversión, debe presentar en el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7.5) de "la Directiva".

19. Que, revisado el aplicativo de Procesos Judiciales con la que cuenta esta Superintendencia se visualiza que sobre "el predio" no recae ningún proceso judicial.

20. Que, en atención a lo expuesto resulta procedente aprobar la transferencia predial a título gratuito a favor de "la Municipalidad" con la finalidad de que ejecute el proyecto denominado: **"Creación del Complejo Deportivo y Cultural del Distrito de Belén – Provincia de Maynas – Departamento de Loreto"**, estableciéndose como obligación que dicha entidad presente en el plazo de dos (2) años, contados a partir de la notificación de la presente resolución, bajo apercibimiento de reversión en caso de incumplimiento, el Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente en la cual se acredite que la zonificación de "el predio" es compatible con el "Proyecto" a ejecutarse; y, el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución acompañado del documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, de conformidad con el numeral 7.3) y 7.5) de "la Directiva".

21. Que, el artículo 68º del "Reglamento" señala que la resolución aprobatoria de la transferencia entre entidades públicas tiene mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos.

22. Que, solo para efectos registrales a pesar de tratarse de una transferencia de dominio en el Estado a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (uno con 00/100 soles), el valor unitario del predio materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 1342 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2019;



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1109-2019/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES del predio de 53 337,56 m² inscrito a nombre del Estado en la partida N° 11105161, con CUS N° 117994, a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELÉN**, para la ejecución del proyecto denominado: **"Creación del Complejo Deportivo y Cultural del Distrito de Belén – Provincia de Maynas – Departamento de Loreto"**, bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

Artículo 2°.- DISPONER que la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELÉN, tiene el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, de conformidad con el numeral 7.5) de la Directiva N° 005-2013/SBN.



Artículo 3°.- DISPONER que la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELÉN tiene el plazo máximo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para gestionar y obtener ante el Gobierno Local respectivo el cambio de zonificación que sea compatible con el proyecto a ejecutar, de conformidad con el numeral 7.3) de la Directiva N° 005-2013/SBN.

Artículo 4°.- DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas de la Zona Registral IV – Sede Iquitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese, y comuníquese.

POI N° 20.1.2.11



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES