

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0795-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de noviembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 845-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCUSANA**, representada por su alcalde, Víctor Eloy Espinoza Peña, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto del predio de 22 140,00 m², ubicado en el Asentamiento Humano Proyecto Integral Pucusana en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P03228823 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX– Sede Lima, CUS N° 35055, 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 mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, 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 está 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante ROF de la SBN), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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° 230-2020-A/MDP presentado el 2 de noviembre del 2020 (S.I. N° 18519-2020), la Municipalidad Distrital De Pucusana, representada por su alcalde, Víctor Eloy Espinoza Peña (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia predial de “el predio”, según indica para desarrollar el proyecto denominado “Universidad” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: a) copia fedateada del informe N° 264-2020-GDU/MDP emitida por “la Municipalidad” el 30 de octubre del 2020 (fojas 2); b) memorias descriptivas (fojas 3, 5, 7 y 9); c) planos de ubicación (fojas 4, 6, 8 y 10); y, d) planos perimétricos (fojas 11).

4. Que, el numeral 127.2 del artículo 127º del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, establece que puede acumularse en un solo escrito más de una petición siempre que se trate de asuntos conexos que permitan tramitarse y resolverse conjuntamente, pero no planteamientos subsidiarios o

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: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 020582R633

alternativos, en atención a ello, considerando que se señalan distintos lotes solicitados en transferencia y a fin de un mejor resolver es pertinente desacomular las solicitudes presentadas por “la Municipalidad” procediéndose en este procedimiento, a calificar la solicitud de transferencia de “el predio”. Razón por la cual, esta Subdirección ha procedido a generar el Expediente N° 845-2020/SBN-DGPE-SDDI.

5. Que, en ese contexto con relación a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, se desprende de los artículos 62°, 63° y 65° de “el Reglamento” en concordancia con el numeral 5.3) de la Directiva N° 005-2013/SBN denominada Procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado, (en adelante “la Directiva”), modificada con Resolución N° 086-2016/SBN publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016, que la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de este tipo de predios se realiza entre las entidades conformante del Sistema siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos 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, 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.

6. Que, en cuanto a la transferencia de predios de dominio público del Estado, la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, dispone que los predios que estén siendo destinados al uso público o que constituyan parte de una infraestructura para la prestación de un servicio público, podrán ser transferidos a título gratuito por la entidad titular o, cuando el bien es de titularidad del Estado, por la SBN, en favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio para cuyo efecto la entidad solicitante deberá efectuar el sustento respectivo, y en el caso que el solicitante sea el afectatario del predio estatal, deberá acreditar haber cumplido con la finalidad para la cual le fue afectado el predio

7. Que, en relación a la transferencia regulada por la norma glosada en el considerando que antecede, el numeral 6.1) del artículo VI) de “la Directiva”, establece que puede aprobarse a título gratuito u oneroso sobre predios que originalmente fueron de dominio privado estatal y actualmente están siendo destinados a uso público o sirven de soporte para prestación de un servicio público para cuyo efecto la entidad solicitante debe efectuar el sustento respectivo; asimismo, determina el carácter excepcional de la transferencia predial en el marco de la mencionada Disposición Complementaria Transitoria, siempre que no resulten aplicables otras figuras como la afectación en uso, asignación o reasignación y se acredite la pertinencia de transferir el predio.

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia predial, esta Subdirección evalúa 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, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia invocado (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe de Preliminar N° 1134-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2020 (fojas 15), así como realizó el análisis de los antecedentes registrales, determinándose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03228823 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 35055 (fojas 19), cuya administración se encuentra a cargo del Fondo Nacional de Desarrollo Pesquero - Fondapes de acuerdo a las Resoluciones Nros. 049-2005/SBN-GO-JAD, 126-2009/SBN-GO-JAD y 280-2018/SBN-DGPE-SDAPE conforme se advierte de la revisión del asiento 00007 y 00009, de la referida partida (fojas 25 y 26), para que en el mismo se construya y funcione el

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: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 020582R633

“Centro de Capacitación Pesquera y acuícola” y “Mejoramiento de los Servicios del Centro de Entretenimiento Pesquero Pusucana”, y constituye un lote de equipamiento urbano (Área: Destina a Educación) bien de dominio público; y, ii) según las imágenes satelitales de Google Earth, se encuentra en una zona urbana donde se visualizada dos construcciones y obras complementarias a ella que representa aproximadamente el 2 % de “el predio”.

11. Que, de acuerdo a lo mencionado en el documento descrito en el párrafo anterior, el 2 % de “el predio” resulta pertinente mencionar que de acuerdo al artículo 4° del Decreto Supremo N° 217-2019-EF que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, define a los bienes inmuebles como aquellas edificaciones bajo la administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo.

12. Que, de acuerdo al marco legal anteriormente expuesto al haberse determinado que el 2% de “el predio” cuenta con una edificación y obras complementarias a ella; la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF resulta la entidad competente para aprobar el otorgamiento de derechos en el marco del Decreto Legislativo N° 1439 y Decreto Supremo N° 217-2019-EF.

13. Siendo, de acuerdo con el artículo 5° del referido cuerpo normativo la Dirección General de Abastecimiento - DGA, ente rector del SNA.

14. Que, en cuanto al 98% de “el predio” este tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir lote de equipamiento urbano, afectado en uso favor de de Fondo Nacional de Desarrollo Pesquero - Fondepes, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73°^[1] de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)^[2] del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, y el literal g)^[3] del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón suficiente por la cual no pueden ser objeto de transferencia predial bajo alguna de las modalidades descritas en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución.

15. Que, de acuerdo a lo expuesto en el décimo segundo y décimo cuarto considerando de la presente resolución se debe declarar la improcedencia de la solicitud, debiéndose archivar el procedimiento una vez quede consentida la resolución.

16. Que, en tal sentido, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la Municipalidad”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0910-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0911-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2020.

^[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] **a) 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 palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

^[3] **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCUSANA**, representada por su alcalde, Víctor Eloy Espinoza Peña, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 20.1.2.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario