

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0802-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de noviembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 738-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PARACAS**, representada por la alcaldesa Rosario Ramírez Gamboa, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A FAVOR DE GobiernoS regionales y/o locales** respecto de un predio de 2 500,00 m², ubicado en la Mz. F1, Lote 01 del Centro Poblado Las Antillas, en el distrito de Paracas, provincia de Pisco y departamento de Ica, 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 T.U.O de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 0169-2020-MDP-ALC presentado el 30 de setiembre de 2020 (S.I. N° 15757-2020) la Municipalidad Distrital de Paracas, representada por su Alcaldesa, Rosario Ramírez Gamboa (en adelante “la Municipalidad”), peticona la transferencia predial de “el predio” para desarrollar el proyecto denominado: “Creación del Parque Recreativo en el C.P. Las Antillas, distrito Paracas, Pisco, Ica” (foja 1). Para tal efecto, la siguiente documentación: **a)** copia de la partida N° P07081679 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 2); **b)** memoria descriptiva, visado por el Arq. Percy Emilio Sandoval Diez funcionario de la Municipalidad Distrital de Paracas

(fojas 4); **c)** panel fotográfico (fojas 5); **d)** plano de ubicación visado por el Arq. Percy Emilio Sandoval Diez funcionado de la Municipalidad Distrital de Paracas (fojas 6); **e)** plano de zonificación visado por el Arq. Percy Emilio Sandoval Diez funcionado de la Municipalidad Distrital de Paracas (fojas 7); **f)** plano perimétrico visado por el Arq. Percy Emilio Sandoval Diez funcionado de la Municipalidad Distrital de Paracas (fojas 8), y; **g)** panel de ubicación (fojas 9).

4. Que, el numeral 1) del artículo 32º 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.

5. Que, en ese contexto con relación a la transferencia de predios de **dominio privado del Estado**, se desprende de los artículos 62º, 63º y 65º 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 relación a la transferencia de predios de **dominio público** regulada por la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, 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.

7. Que, el numeral 7.3) de “la Directiva”, establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, 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 o reformular su pedido o presentar los documentos complementarios a los adjuntados, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva. Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación hasta por igual término; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.

8. Que, el numeral 1) del artículo 3º del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

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; 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” y “la Directiva N° 005-2013/SBN”.

10. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 1080-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2020 (fojas 10), con el cual se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P07081679 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ica (fojas 2), con CUS N° 52089.

ii) Según el Cuadro General de Distribución de Áreas, se encuentra en área de Equipamiento Urbano de Recreación Pública destinado a parque, conforme el Plano de Trazado y Lotización N° 015-COFOPRI/2008/OZIC de enero de 2008.

iii) Se trata de un equipamiento urbano con la nomenclatura Mz. F-1, Lote 01, destinado a parque y se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Paracas para que sea destinado al desarrollo de sus funciones, según asiento 00002 de la citada partida.

iv) Recae en ámbito de Zona de Amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas, aprobada por Resolución Presidencial N° 020-2016-SERNANP del 29 de enero de 2016, según la consulta al GEO ANP – Visor de las Áreas Protegidas^[1]

v) Se encuentra en Zona de Habilitación Recreacional – ZHR compatible con “el predio”, de acuerdo al Plano de Zonificación Z.-01 visado por el Arq. Percy Emilio Sandoval Diez presentada por “la Municipalidad”. Precisando, que el Plano de Zonificación no se encuentra publicado en la página web de la de “la Municipalidad”;

vi) No presenta el programa o plan conceptual de desarrollo de proyecto, ni acuerdo de Consejo en la que apruebe la solicitud de transferencia de “el predio”, de acuerdo al numeral 7.1. del artículo VII° de la Directiva N° 005-2013/SBN.

vii) Según imagen satelital del Google Earth de enero de 2020, se ubica en zona de expansión urbano, se encuentra desocupado, observándose que el acceso es por la Carretera Nacional Emp. PE-1S (Dv. Paracas) – Paracas–Pto. San Martín.

11) Que, en virtud de la evaluación descrita en el décimo considerando, ha quedado determinado que “el predio” se encuentra afectado en uso a favor de “la Municipalidad” ostentando la condición de dominio público desde su origen, debido a que constituye área de equipamiento urbano destinado al desarrollo específico de sus funciones como uso de parque, razones por las que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, por parte de esta Superintendencia, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 73°^[2] de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)^[3] del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, y el literal g)^[4] del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, razón por la cual corresponde declarar improcedente la transferencia predial presentada por “la Municipalidad”, de acuerdo al marco legal expuesto en el sexto considerando de la presente resolución.

12) Que, a mayor abundamiento se tiene el pronunciamiento de la Dirección de Normas y Registro – DNR de esta Superintendencia contenido en el Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SNC del 25 de junio de 2015, el cual señala que “(...) *la afectación en uso es un derecho real que permite a la entidad afectataria desarrollar sus actividades para las cuales ha sido otorgado el predio estatal, pudiendo efectuar todos los actos de administración que conlleven al cumplimiento de su finalidad, los cuales incluyen la realización de mejoras (obras) en el predio, suscribir la respectiva declaratoria de fábrica, así como documentos públicos o privados referidos a los actos de administración del predio, 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.*”

13) Que, al haberse determinado la improcedencia liminar no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia predial.

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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0913-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0915-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2020.

[1] <https://geo.sernanp.gob.pe/visorsernanp/#>

[2] **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.

[3] 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.

[4] 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 la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PARACAS**, representada por la alcaldesa Rosario Ramírez Gamboa, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez 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