



RESOLUCIÓN N° 044-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de enero de 2018

VISTO:

El Expediente N° 502-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ZARUMILLA**, representada por su Alcalde Félix Ernesto Garrido Rivera, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE LOS GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** del predio de 1 079,10 m², ubicado en el Centro Poblado Centro Urbano Zarumilla, Manzana 48, Lote 1, distrito y provincia Zarumilla, departamento de Tumbes, inscrito en la partida registral N.° P15128258 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "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 y el Decreto Supremo N° 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 Carta N° 010-2017-ALC-MPZ presentado el 4 de julio de 2017 (S.I. N° 21338-2017), la Municipalidad Provincial de Zarumilla, representada por su alcalde Félix Ernesto Garrido Rivera (en adelante "la Municipalidad"), solicita la transferencia de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Pool Brayan Salguero Calle en junio de 2017 (fojas 3 y 4); **b)** plano de ubicación suscrito por el arquitecto Pool Brayan Salguero Calle en junio de 2017 (fojas 5); **c)** plano perimétrico



suscrito por el arquitecto Pool Brayan Salguero Calle en junio de 2017 (fojas 6); **d)** certificado literal de la partida registral N° P15128258 de la Oficina Registral de Piura (fojas 12 al 14); y, **e)** perfil de inversión pública “Ampliación de los servicios del Mercado de Zarumilla, distrito de Zarumilla, provincia Zarumilla – Tumbes” (fojas 15 al 134).

4. Que, la transferencia de predios de **dominio público del Estado**, se encuentra regulada en la Tercera Disposición Complementaria Transferencia de “el Reglamento”, que 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.



5. 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 N° 005-2013/SBN, modificada mediante Resolución N° 086-2016/SBN publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva N° 005-2013/SBN”), 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.



6. Que, asimismo el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, 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 a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva.



7. 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 (el subrayado es nuestro).

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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; de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico (el subrayado es nuestro).

9. Que, como parte de la etapa de calificación formal, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 61-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017 (fojas 135 y 136), así como procedió a evaluar los antecedentes registrales, determinando respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** fue objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que dicho Ente de Formalización concluyó la



RESOLUCIÓN N° 044-2018/SBN-DGPE-SDDI

formalización del mismo con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor a la Municipalidad Provincial de Zarumilla para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones: parque/jardín; ii) se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral N° P15128258 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 137 y 138); y, iii) constituye un lote de equipamiento urbano (parque/jardín), la misma que tiene la condición de bien de dominio público.



10. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “el predio” aún se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), constituyendo además un bien de dominio público de origen por tratarse de un lote de equipamiento urbano (parque/jardín) de carácter inalienable e imprescriptible, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno de conformidad con el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”².



11. Que, en mérito a lo dispuesto en la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, según la cual establece que: “Mediante Resolución de Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC”, se hará de conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal para que conforme a sus atribuciones señaladas en el “ROF de la SBN” evalúe la inscripción de “el predio” a favor del Estado.



12. Que, sin perjuicio de lo antes indicado, de conformidad con el artículo 1° de la Ley N° 26664, con la que se dicta disposiciones a la administración de las áreas verdes de uso público, establece que los parques metropolitanos y zonales, plazas, plazuelas, jardines y demás áreas verdes de uso público bajo administración municipal forman parte de un sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental con carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles. Su promoción, organización, administración, desarrollo y mantenimiento es competencia exclusiva de cada municipalidad distrital o provincial, en el ámbito de su circunscripción.

13. Que, en tal sentido, la solicitud de transferencia presentada por “la Municipalidad” deviene en improcedente por las razones siguientes: i) “el predio” se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal –

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

COFOPRI y constituye un lote de equipamiento urbano, bien de dominio público inalienable e imprescriptible, conforme lo descrito en el décimo considerando de la presente resolución; y, ii) “el predio” se encuentra bajo la administración de la “Municipalidad”, de conformidad con el numeral 2.9 del artículo 73° de la Ley Orgánica de Municipalidades concordado con el artículo 1° de la Ley N° 26664.



14. Que, sin perjuicio de lo señalado precedentemente, queda expedito el derecho de “la Municipalidad” para solicitar la reasignación del uso público de “el predio” a su favor, previa evaluación de la extinción de la afectación en uso otorgado a su favor, en aplicación del artículo 41° de “el Reglamento”, el cual señala que “Atendiendo a razones debidamente justificadas, la administración de los bienes de dominio público podrá ser asignada o reasignada a otra entidad responsable del uso público del bien o de la prestación del servicio público, mediante resolución de la SBN (...)”. Procedimiento que será evaluado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 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 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN; el Informe de Brigada N° 059-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0053-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ZARUMILLA**, representada por su Alcalde Félix Ernesto Garrido Rivera, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **DISPONER** el archivo definitivo del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 8.0.2.8



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