

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0167-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 3 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 079-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDIANA**, representada por su alcalde Marlon Rengifo Crisóstomo, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** de un predio de 1 985,25 m² ubicado en la Mz. H - Lote 05 del Centro Poblado Indiana, ubicado en el distrito de Indiana, provincia de Maynas, departamento de Loreto, inscrito en la partida registral N° P12032953 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Iquitos, con CUS N° 42185, 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° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar 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, 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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 010-2021-A-MDI presentado el 18 de enero del 2021 (S.I N° 00966-2021), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDIANA**, representada por su alcalde Marlon Rengifo Crisóstomo (en adelante “la Municipalidad”), peticiona la transferencia predial respecto de “el predio” con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “Creación de Losa Multiusos en la Localidad de Indiana – Ev. Damason Laberge del distrito de Indiana – Provincia de Maynas – Departamento Loreto” (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia del Acta de Sesión Extraordinaria N° 001-2021 del Consejo Municipal del Distrito de Indiana del día 15 de enero del 2021 (fojas 2 a 4); **2)** copia del Documento Nacional de Identidad del señor Marlon Rengifo Crisóstomo (foja 5); **3)** plan conceptual del proyecto denominado: “Creación de losa multiusos en la localidad de Indiana – Ev. Damason Laberge del distrito de Indiana – Provincia de Maynas – Departamento Loreto” signado por el alcalde Marlon Rengifo Crisóstomo (fojas 6 a 9); **4)** copia simple del certificado literal de la partida registral N° P12032953 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Iquitos (fojas 10 a 16); **5)** copia simple del Oficio N° 403-2020-GIDUR-MDI de fecha 16 de diciembre del 2020 signado por el Gerente de Infraestructura Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Indiana (foja 17); **6)** copia simple del Informe N° 123-2020-

GIDUR-SGATyC-FRMA-MD de fecha 15 de diciembre del 2020 emitido por el Subgerente de Acondicionamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Distrital de Indiana (foja 18); **7)** copia simple del certificado de Zonificación y Vías de fecha 15 de diciembre del 2020 signado por el alcalde Marlon Rengifo Crisóstomo (foja 19); **8)** copia simple de la Carta N° 002-2020-MDI-RCA-2020 de fecha 17 de diciembre del 2020 signada por el ingeniero Roger Correa Ayambo (foja 20); **9)** copia simple del Informe N° 001-2020-MDI-RCA-2020 de fecha 17 diciembre del 2020 signado por el ingeniero Roger Correa Ayambo (fojas 21 a 24); **10)** Plano de Ubicación y Localización signado por el ingeniero Roger Correa Ayambo (foja 25); **11)** memoria descriptiva signada por el ingeniero Roger Correa Ayambo (fojas 26 a 35); **12)** seis (06) tomas fotográficas (fojas 36 a 38); y, **13)** Plano de Ubicación y Localización signado por el ingeniero Roger Correa Ayambo (foja 39).

4. Que, 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.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de “el 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.

6. Que, el artículo 63° de “el Reglamento”, 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.

7. Que, el artículo 65° de “el 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. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.

8. Que, dicho procedimiento administrativo también 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, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva N° 005-2013/SBN”).

9. Que, en cuanto a la transferencia de predios de dominio público, en el numeral 6.1) del artículo VI) de “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.

10. Que, el numeral 7.2) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo. Asimismo, si se encuentra pendiente la inscripción registral el dominio del Estado o es necesario realizar algún acto registral,

previamente debe efectuarse el saneamiento respectivo, salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste y el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. Si el predio no es de libre disponibilidad o si la entidad, en uso de su discrecionalidad o libre apreciación, considera no acceder a la petición de transferencia, dará por concluido el trámite, notificando su decisión al administrado.

11. 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”, “la Directiva N° 005-2013/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la Municipalidad”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00295-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo del 2021 (fojas 40 a 42) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representando por esta Superintendencia, en la partida registral N° P12032953 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Iquitos (fojas 43 a 51), con CUS N° 42185.
- ii) Constituye un área de Equipamiento Urbano de origen, sobre el cual recae un acto de afectación en uso otorgada por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), a favor del Ministerio de Educación con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, conforme se advierte del asiento 00004 de la referida partida registral.
- iii) De la contrastación con el Plano de Trazado y Lotización N° 185-COFOPRI-2000-JMLR de junio de 2000 del Centro Poblado Indiana, se verifica que “el predio” constituye Equipamiento Urbano de Servicios Públicos Complementarios destinado a Educación.
- iv) De las imágenes satelitales obtenidas del aplicativo Google Earth, se advierte que al 08 de agosto del 2019 “el predio” se encuentra en condición de desocupado, en su interior se visualiza vegetación propia del lugar, no se advierte cerco perimetral.

13. Que, corresponde señalar que conforme lo señalado en el considerando precedente, “el predio” **tiene la condición de bien de dominio público desde su origen** al constituir un lote de equipamiento urbano (Servicios Públicos Complementarios destinado a Educación), sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso) a favor del Ministerio de Educación en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, de conformidad con los artículos 58^{o1} y 59^{o2} del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, bien de dominio público inalienable e imprescriptible, que no puede ser objeto de actos de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73^{o3} de la Constitución Política del Perú concordado con el literal a) del numeral 2.2⁴ del artículo 2° de “el Reglamento”; razón suficiente por la cual debe declararse improcedente la solicitud de transferencia predial peticionada por “la Municipalidad”.

¹ Artículo 58.- Afectación en uso de lotes destinados a equipamiento urbano.

COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

² Artículo 59.- Afectación en uso de áreas destinadas a educación, salud, recreación pública, servicios comunales y otros fines.

Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aun cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote.

³ 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.

⁴ 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

14. Que, no obstante, es pertinente indicar que el artículo 41° de “el Reglamento” establece la figura de la reasignación, según la cual, atendiendo a razones debidamente justificadas, la administración de los bienes de dominio público puede ser asignada o reasignada a otra entidad responsable del uso público del bien o de la prestación del servicio público. Dicho procedimiento está a cargo de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección pondrá en conocimiento la situación física de “el predio” a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones y evalúe el cumplimiento de la finalidad de acto de administración vigente, de conformidad con el artículo 46 del “ROF de la SBN”.

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 por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0192-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0179-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia predial formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDIANA**, representada por alcalde Marlon Rengifo Crisóstomo, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 20.1.2.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

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.