

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0440-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 407-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL PORVENIR - PELEJO**, representada por su alcalde Sonia Elva Inche Llana, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** de un predio de 1 625,30 m², inscrito en la Partida N° P45029222 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, ubicado en la Mz 10 – Lote 07 del Pueblo Tradicional Cercado de Pelejo, en el distrito de El Porvenir, provincia y departamento de San Martín, 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° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

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 Solicitud N° 001-2021-MDP/P-ALC y Oficio N° 037-2021-MDP/P-ALC presentados el 24 de abril y 05 de mayo del 2021, respectivamente (S.I. N° 09982-2021 y S.I. N° 11233-2021), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL PORVENIR - PELEJO**, representada por su alcalde Mariano Mera Arrascue (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 Loza Deportiva Municipal de Gras Sintético con Cubierta Metálica en la Localidad del distrito de El Porvenir, provincia y región de San Martín”, manifestando que este se encuentra en abandono desde hace 20 años (fojas 1 a 2). Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificación N° 002-2021-OCU-OIDUR-MDP/P emitido por la Oficina de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de El Porvenir – Pelejo (foja 4); **2)** Plano de Ubicación y Localización (U-01) (foja 5); **3)** certificado literal de la partida registral N° P45029222 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto (fojas 5 a 8); **4)** Acuerdo de Consejo Municipal N° 001-2021-MDP/P de fecha 23 de abril del 2021 emitido por la Municipalidad Distrital de El Porvenir – Pelejo (fojas 9 a 10); **5)** plano perimétrico (U-01) (foja 11); **6)** plan conceptual del proyecto denominado “Creación de Loza Deportiva Municipal de Gras

Sintético con Cubierta Metálica en la Localidad del distrito de El Porvenir, provincia y región de San Martín” signado por el Jefe de la Oficina de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de El Porvenir – Pelejo (fojas 12 a 14); y, 7) memoria descriptiva signada por ingeniero civil Jesús Pavia Namuche (fojas 16 a 24).

4. Que, de acuerdo al artículo 207° de “el Reglamento”, 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, por otro lado, de acuerdo a lo establecido en la Décima Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”; las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de la titularidad de predios de dominio público, a favor de otra entidad que requiera efectuar su acumulación con otro predio o inmueble. La acumulación debe estar referida a la necesidad de viabilizar la ejecución de una obra pública o un proyecto de inversión y/o a la inscripción o regularización de la edificación realizada. Esta transferencia es a título gratuito y no conlleva la pérdida de la condición jurídica de dominio público del predio, pudiendo modificarse a la entidad responsable de su administración, en cuyo caso se requiere la conformidad de la entidad primigenia, y la debida sustentación del cambio. El trámite se efectúa a pedido de parte ante la entidad titular del predio, o ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el bien es de titularidad del Estado y de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 212 de “el Reglamento”, en cuanto le sean aplicables.

6. Que, el artículo 208° de “el Reglamento”, establece que la transferencia de predios a título gratuito puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias.

7. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional con funciones transferencias o la SBN, según sea el caso; de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”, precisando el proyecto de desarrollo o inversión que se va a ejecutar. Adicionalmente los numerales 213.3 y 213.4 del artículo 212° de “el Reglamento” establecen los requisitos que deberá adjuntar la entidad solicitante, según sea el caso.

8. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, la documentación técnica adjunta por “la Municipalidad” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00671-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo del 2021 (fojas 25 a 28) en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° P45029222 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto (fojas 29 a 33), con CUS N° 126764.
- ii) De la revisión de la referida partida registral N° P45029222, se advierte que “el predio” fue objeto de un procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, el cual concluyó con la emisión del

título de afectación en uso a favor del Ministerio de Educación para el desarrollo específico de sus funciones (Asiento 002).

- iii) Constituye un Equipamiento Urbano de Servicios Públicos Complementarios destinado a Educación, teniendo la calidad de un bien de dominio público.
- iv) De la consulta en las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se visualiza que en la imagen más reciente de junio del 2017, “el predio” se encuentra sin delimitación que restrinja el acceso a terceros, observándose una edificación precaria que abarca aproximadamente el 10% de “el predio”; no advirtiéndose obras complementarias de características educativas. La mayor parte del “el predio” se encuentra ocupado por vegetación propia del lugar, presentando las mismas características antes del 2010.

11. Que, de lo expuesto en el considerando precedente, de conformidad con el artículo 73^{o1} 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, se colige que “el predio” no puede ser objeto de transferencia predial; por cuanto: i) se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Educación, para el desarrollo específico de sus funciones; y, ii) constituye un bien de dominio público de origen (equipamiento urbano) destinado como área de educación.

12. Que, toda vez que se determinó que el predio es de dominio público y que “la Municipalidad” no ha manifestado su interés en adquirir “el predio” para efectuar su acumulación con otro predio o inmueble, a fin de viabilizar la ejecución de una obra pública o un proyecto de inversión y/o la inscripción o regularización de la edificación realizada; y, en el presente caso, se pretende por el contrario únicamente la transferencia de “el predio”; no resulta aplicable la Décima Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”; por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de transferencia predial presentada por la referida comuna.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia de “la Municipalidad”, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta.

14. 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 N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0442-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0494-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia predial formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL PORVENIR - PELEJO**, representada por su alcalde Sonia Elva Inche Llana, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus

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.

atribuciones

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

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.2.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario