



## **RESOLUCIÓN N° 0640-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de julio del 2021

### **VISTO:**

El Expediente N° 479-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LAREDO**, debidamente representada por su alcalde Miguel Orlando Chávez Castro, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de dos áreas de 624,68 m<sup>2</sup> (en adelante “el predio 1”) y 1 476,20 m<sup>2</sup> (en adelante “el predio 2”), ubicadas en el Centro Poblado Galindo Mz. 11, Lotes 2 y 3, del distrito de Laredo, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad; 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/SBN y 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 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 “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 Oficio N° 123-2021-A/MDL presentado el 14 de mayo del 2021 (S.I. 12093-2021), la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LAREDO, debidamente representada por su alcalde Miguel Orlando Chávez Castro (en adelante “la Municipalidad”), peticona la transferencia predial interestatal de “los predios” con la finalidad de concretar proyectos en búsqueda del desarrollo y beneficio de su comunidad (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: a) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Trujillo el 14 de agosto del 2020 (fojas 8); b) informe técnico N° 003775-2020-Z.R.N° V-SEDE-TRUJILLO/UREG/CAT emitido por la Oficina Registral de Trujillo el 13 de agosto del 2020 (fojas 9); y, c) memoria descriptiva (fojas 10).
4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.
5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que

conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

6. Que, los artículos 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias y fijándose en la resolución aprobatoria finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.

7. Que, el artículo 212° numeral 212.1, 212.2, 212.3 y 212.4 de “el Reglamento” establece el procedimiento y requisitos de la transferencia, solicitud que deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”; indicando el uso que se otorgará al predio, y adjuntando 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, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, 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, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0800-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2021 (fojas 13), en el cual se determinó respecto de “el predio 1” y “el predio 2”, entre otros, lo siguiente:

i. “El predio 1” se encuentra inscrito a favor a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P14204586 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, con CUS N° 135637 (fojas 19); constituye un área de Equipamiento Urbano destinado a Servicios Públicos Complementarios – Parque/Jardín, condición que aún se encuentra vigente; y, afectado en uso a favor de “la Municipalidad” para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, acto que aún se encuentra vigente.

ii. “El predio 2” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 14204587 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, con CUS N° 135642 (fojas 25); constituye un área de Equipamiento Urbano destinado a Servicios Públicos Complementarios – Uso: Deportes, condición que aún se encuentra vigente; y, afectado en uso a favor de “la administrada” para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, acto que aún se encuentra vigente.

iii. Consultada la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN (Base Única SBN), se observan que los predios se encuentran graficados de manera referencial, en el caso de “el predio 1”, no corresponde con la poligonal que resulta de las coordenadas que obran en la memoria descriptiva, además no se cuenta con información gráfica del Plano de Tarazado y Lotización del Centro Poblado Galindo, por lo que no es posible corroborar que las poligonales graficadas en la Base

Única SBN correspondan de manera indubitable con los predios.

11. Que, en atención a lo señalado en el ítem iii) del considerando anterior, está Subdirección mediante Oficio N° 2793-2021/SBN-DGPE-SDDI del 2 de julio de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 30), solicitó a “la Municipalidad” informe si cuenta con la recepción de obra (edificaciones inmersas dentro de “el predio” 1 y “el predio 2”); o en su defecto, informar si han iniciado los trámites para obtener la misma ante la autoridad edil correspondiente; y, remita fotografías de ambas áreas, teniendo en cuenta que no ha sido posible visualizar si se encuentran ocupadas; requerimiento que se realizó con la finalidad de determinar la competencia de esta Superintendencia para evaluar el pedido transferencia predial, en atención a lo dispuesto en el numeral 8.1 del artículo 8°<sup>[1]</sup> de “el Reglamento”. Para lo cual se le otorgó un plazo de siete (7) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que remita la información solicitada, bajo apercibimiento de resolver el presente procedimiento con la documentación que obra en autos

12. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 7 de julio de 2021, a la dirección indicada en la solicitud descrita por “la Municipalidad” en el tercer considerando de la presente Resolución; en ese sentido, se le tiene por bien notificada. Por tanto, el plazo de 7 (siete) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que remita la información requerida, venció el 16 de julio de 2021. En ese sentido, teniendo en cuenta que a la fecha el requerimiento efectuado no ha sido atendido por “la Municipalidad”, corresponde prescindir de la información solicitada.

13. Que, en ese sentido, ha quedado determinado que si bien “el predio 1” y “el predio 2” se encuentran inscritos a favor del Estado representado por esta Superintendencia, estos tienen la condición de bienes de dominio público desde su origen al constituir lotes de equipamiento urbano, sobre los cuales recaen actos de administración vigentes (afectación en uso a favor de “la Municipalidad”), con carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables, razón por la que no pueden ser objeto de actos de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73°<sup>[2]</sup> de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3<sup>[3]</sup> del artículo 3° de “el Reglamento”. No siendo posible por tanto su disposición a favor de “la Municipalidad”, correspondiendo declarar improcedente la solicitud de transferencia predial.

14. Que, cabe señalar que en relación a la afectación en uso, la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia mediante Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SNC del 25 de junio de 2015, precisa que “(...) 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 (...) 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”. Asimismo, en el Informe N° 00124-2021/SBN-DNR del 30 de junio de 2021, señala que “(...) para la ejecución de proyectos de inversión no es necesario que las entidades requieran la transferencia de propiedad del predio; es más, tratándose de predios de dominio público, no es posible la transferencia de dominio, bastando la afectación en uso (...), la cual constituye una figura legal (...) que garantiza el proyecto de inversión en el tiempo.”

#### [1] Artículo 8°.- Interrelación con el SNA

8.1 Los predios entregados por el Estado, representado por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, o por cualquier entidad pública, a través de actos de administración o disposición a favor de entidades públicas, permanecen en el SNBE hasta que se produzca la recepción de la obra, lo cual debe ser comunicado por escrito por la entidad adquirente a la entidad otorgante y a la SBN. En tanto ello no ocurra, los actos otorgados sobre tales predios son susceptibles de aclaración y/o modificación de la finalidad, de supervisión, de reversión y otros actos en el marco del SNBE. La comunicación escrita sobre la recepción de obra es actualizada por la SBN o por la entidad adquirente en el SINABIP, variando la condición del predio a inmueble.

#### [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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos, los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados a al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE; y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

15. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia predial, 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 por el Decreto Supremo N° 008-2021- VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014- 2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 649-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2021; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 914 y 915-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LAREDO**, debidamente representada por su alcalde Miguel Orlando Chávez Castro, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese**

P.O.I. 18.1.2.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**