

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0910-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° **983-2021/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JEQUETEPEQUE** representada por su Alcalde, Luis B. Honorio Burgos, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, de un área de 2 442,60 m², ubicado en el Centro Poblado Jequetepeque Mz. H, Lote 1, del distrito de Jequetepeque, provincia de Pacasmayo y departamento de La Libertad; inscrito en la partida registral N°. P14141952 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de La Libertad, 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 que derogó 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 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 escrito presentado el 09 de septiembre de 2021 (S.I. N° 23511-2021), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JEQUETEPEQUE** representada por su Alcalde, Luis B. Honorio Burgos, (en adelante “el administrado”) solicita la transferencia de “el predio” a título gratuito para destinarlo al proyecto de “Mejoramiento de la Plaza de Armas en la Localidad de Jequetepeque, distrito de Jequetepeque, provincia de Pacasmayo, departamento de La Libertad” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** copia de la credencial expedida por el Jurado Electoral Especial de Pacasmayo (fojas 3); **c)** plano perimétrico plaza Jequetepeque, lamina P-01 de fecha agosto de 2021 (fojas 4); **d)** plano de ubicación – localización plaza Jequetepeque, lámina UL-01 de fecha agosto de 2021 (fojas 5); **e)** copia literal de la partida registral N° P14141952 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de La Libertad (fojas 6); **f)** copia de la Resolución de Alcaldía N° 085-2021-MDJ del 06 de mayo de 2021 (fojas 11); y, **g)** copia del expediente técnico CUI 2512251 (fojas 14-356).

4. Que, el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de dominio en el Estado 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.

7. Que, asimismo el artículo 208° de “el Reglamento” establece que la transferencia gratuita de predios de dominio privado estatal la transferencia de 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.

8. Que, de conformidad con la Décimo 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.

9. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento”, establece que la solicitud se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas.

10. 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”.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N°. 01445-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de octubre de 2021, en el cual se determinó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales, en la partida registral N° P14141952 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de La Libertad, con CUS N°. 22657, en virtud a la Resolución N°. 926-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 06 de octubre de 2019.
- ii) Revisada la citada partida registral, se observa que en el asiento 00003 corre inscrito la afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Jequetepeque, por un plazo indefinido con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (parque/jardín), cuyo acto a

la fecha se encuentra vigente. Precisando, que en caso la entidad destine el lote a un fin distinto, la afectación quedará cancela.

- iii) Se advierte es un Equipamiento Urbano destinado a Recreación Pública – Parques, vigente, según el Plano de Trazado y Lotización del Centro Poblado Jequetepeque N. 063-2002-COFOPRI-OJATAPVCH; por lo que, es un bien de dominio público del Estado, que tiene carácter de inalienable e imprescriptible sobre el cual recae un acto de afectación en uso, no siendo posible su disposición.
- iv) De la situación física y de ocupación, se advierte que se encuentra ocupado por la Plaza de Armas de la localidad de Jequetepeque, desprendiéndose que se viene cumpliendo con la finalidad para lo que fue afectado a favor de la Municipalidad Distrital de Jequetepeque.

12. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se concluye que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales, se trata de un bien de dominio público desde su origen al constituir lote de equipamiento urbano destinado a la Recreación Pública - Parques, y afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Jequetepeque, de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2² del numeral 3.3 del artículo 3^o de “el Reglamento”, y el literal g)³ del numeral 2.2 del artículo 2^o del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón por la cual, no puede ser objeto de transferencia, correspondiendo declarar la improcedencia de la solicitud.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, teniendo en cuenta que “la Municipalidad” solicita la transferencia de “el predio” para ejecutar un proyecto para el mejoramiento de la Plaza de Armas de su jurisdicción, resulta necesario señalar los atributos y facultades que otorga la afectación en uso a las entidades afectatarias, los mismos que han sido precisados por la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia en el Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SNC del 25 de junio de 2015, en el que se precisa que “la afectación en uso es un derecho real que permite a la entidad afectataria desarrollar las actividades para las cuales ha sido otorgado el predio, pudiendo efectuar todos los actos de administración que conlleven al cumplimiento de su finalidad”, lo que incluye “la posibilidad de desarrollar proyectos de inversión sobre dicho inmueble, con la única restricción de no desnaturalizar la finalidad para la cual fue otorgado”. Más aún, 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.”

14. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia predial, previstos en la normatividad vigente.

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 Brigada N° 00934-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1242-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre del 2021.

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 **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 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.

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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL** formulada por el **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JEQUETEPEQUE** representada por su Alcalde, Luis B. Honorio Burgos, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- 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