



RESOLUCIÓN N° 0032-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de enero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 034-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCALÁ**, debidamente representada por su alcalde Álvaro Fernando Vásquez Benavidez, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE Gobiernos regionales y/o locales**, respecto de un área de 1 575,70 m², ubicada en la Mz. T lote 01 del Pueblo Tradicional Cercado de Pucalá, Sector 2, del distrito de Pucalá, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante Oficio N° 0200-2021-MDP/A presentado el 30 de noviembre del 2021 (S.I. 30959-2021), la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCALÁ, debidamente representada por su alcalde Álvaro Fernando Vásquez Benavidez (en adelante “la Municipalidad”), peticona la transferencia de “el predio” con la finalidad de desarrollar el proyecto denominado “Creación del Parque en el Sector San Bernardino de la localidad de Pucalá- provincia de Chiclayo – departamento de Lambayeque” (fojas 128). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: a) Resolución de Alcaldía N° 071-2021-MDP/A del 3 de septiembre del 2021 (fojas 1); b) proyecto denominado “Creación del Parque en el Sector San Bernardino de la localidad de Pucalá- provincia de Chiclayo – departamento de Lambayeque” (fojas 5); c) plano de ubicación y localización (fojas 125); y, d) declaración jurada (fojas 129).

3. 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.

4. 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.

5. 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”.

6. 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.

7. 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.

8. 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; 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”.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00027-2022/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2022 (fojas 130), en el cual se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P10154168 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 21); constituye un área de Equipamiento Urbano destinado a Uso: Parque/Jardín, condición que aún se encuentra vigente; y, se encuentra 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. Según las imágenes del Google Earth del 29/04/2021, se visualiza que se encuentra ubicado en una zona urbana consolidada presenta topografía plana, ocupada por un parque, cumpliendo con el uso al que está destinado.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, ha quedado determinado que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este *tiene la condición de bien de dominio público desde su origen* al constituir un lote de equipamiento urbano (Uso: Parque/Jardín), sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de “la Municipalidad”), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73°[1] de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3[2] del artículo 3° de “el Reglamento”. No siendo posible por tanto su disposición, correspondiendo declarar improcedente la solicitud de transferencia predial

11. 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."

12. 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° 00023-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0036-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCALÁ**, debidamente representada por su alcalde Álvaro Fernando Vásquez Benavidez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese

P.O.I. 19.1.2.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[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 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.