

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES



SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0957-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° **669-2022/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE LORETO** representado por el Jefe de la Oficina Ejecutiva de Control Patrimonial, Walter Alberto Egoavil Mafaldo, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de un predio de 12 915,13 m², ubicado en la Calle María Parado de Bellido, Lote 9 de la Manzana 40 del Centro Poblado "El Estrecho", en el distrito y provincia de Putumayo del departamento de Loreto, inscrito en la partida registral Nro. P12036361 de la Zona Registral N° IV-Sede Iquitos, con CUS Nro. 42551 (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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo Nro. 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "el ROF"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es la unidad orgánica responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada.

3. Que, mediante Oficio N° 022-2022-GRL-GRA/OECP presentado el 01 de junio de 2022 (S.I. 14384-2022), el **GOBIERNO REGIONAL DE LORETO**, representado por el Jefe de la Oficina Ejecutiva de Control Patrimonial, Walter Alberto Egoavil Mafaldo (en adelante "el administrado") peticiona la transferencia predial de "el predio" (fojas 1), adjuntando una copia literal de la partida registral N° P12036361 de la Zona Registral N° IV-Sede Iquitos (fojas 2-3).

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, 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, el artículo 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 dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

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 el cual 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 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, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° DIR00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales”; aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, del 18 de enero de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”).

9. 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 comente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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; 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, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00820-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de julio del 2022 (fojas 5), advirtiendo respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P12036361 de la Zona Registral N° IV-Sede Iquitos, con CUS N° 42551; **ii)** revisada la citada partida, se advierte que corresponde al predio identificado como Mz. 9, Lote 40 del Centro Poblado San Antonio del Estrecho, constituye un Equipamiento Urbano, destinado a otros usos, se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de la Presidencia con el objeto que lo destine al desarrollo de sus funciones, cuyo acto a la fecha se encuentra vigente; **iii)** es un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible que restringe su libre disposición; y, **iv)** de la visualización de la imagen satelital del Google Earth de julio del 2017, se ubica en zona urbana, topografía plana, en su interior se advierte construcciones sin poder determinar su uso actual; no obstante, de lo informado por la propia Entidad, se trataría de infraestructura de la Sede Administrativas Sub Regional “Del Putumayo”.

12. Que, por lo expuesto en el décimo primer considerando de la Resolución, ha quedado determinado que si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, también lo es que se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de la Presidencia y que se encuentra ocupado por una infraestructura de la Sede Administrativa Sub Regional “Del Putumayo”, según lo informado por la propia Entidad.

13. Que, por otro lado es pertinente mencionar que mediante Decreto Legislativo N° 1439 se desarrolló el Sistema Nacional de Abastecimiento, el cual tiene por objeto establecer los principios, definiciones, composición, normas y procedimientos del referido sistema; asimismo, mediante Decreto Supremo N° 217-2019-EF se aprobó el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, definiéndose en su artículo 4° *que los bienes inmuebles son aquellas edificaciones bajo administración de las Entidades, independientemente del*

título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo.

14. Que, se debe señalar que mediante el numeral 8.1 del artículo 8 de “el Reglamento” prescribe que: *“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”.*

15. Que, de acuerdo a lo establecido en el numeral 1 del artículo 3° del D.S. N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TULO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en adelante el “TULO de la Ley N° 27444”; la competencia es uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, debiéndose entender que estos deben ser emitidos por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión.

16. Que, en ese marco legal esta Subdirección emitió el Oficio N° 02789-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2022 (en adelante “el Oficio”), a efectos de requerir a “el administrado” lo siguiente: **i)** adjuntar documento mediante el cual se acredite que su representada ha recibido la recepción de obras de “el predio”, a fin de determinar si corresponde a esta SBN evaluar al acto de disposición solicitado o si corresponde a la Dirección General de Abastecimiento; otorgándosele el plazo de 7 días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el oficio” de conformidad con lo señalado en el inciso 6.1. del artículo 6° concordado con el artículo 98° de “el Reglamento” y el numeral 87.2.2. del artículo 87° del D.S. N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TULO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en adelante el “TULO de la Ley N° 27444”.

17. Que, “el Oficio” fue notificado el 22 de agosto de 2022 (fojas 9), a través de la mesa de partes del Gobierno Regional de Loreto [mesadepartes@regionloreto.gob.pe], razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 7 días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 02 de setiembre del 2022.**

18. Que, en tal contexto, en atención lo dispuesto en el artículo 95^{o1} de “el Reglamento”, corresponde a esta Subdirección evaluar el requerimiento del administrado, con los actuados que obran en el expediente. Por lo que corresponde indicar que, si bien se ha determinado que “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, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor del Ministerio de la Presidencia), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73^{o2} de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3³ del

¹ Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición (...)

95.1 La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad.

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.

artículo 3° de “el Reglamento”. No siendo posible por tanto su disposición a favor de “el administrado”, correspondiendo declarar improcedente la solicitud de transferencia predial.

19. Que, a mayor abundamiento la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia mediante Informe N° 124-2021/DNR-DNR del 30 de junio de 2021 ha opinado que; “(...) si bien por la afectación en uso de los predios estatales, no se otorga el derecho de propiedad sobre éstos, al constituir un acto de administración por el cual se concede a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal y, excepcionalmente, también los de dominio público, a plazo indeterminado o determinado, en atención a la naturaleza de la finalidad para el uso o servicio público requerido, constituye una figura legal, conforme se ha expresado en los numerales precedentes, que garantiza el proyecto de inversión en el tiempo.”

20. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia predial, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

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° 011-2022-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0810-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre del 2022; y, el Informe Técnico N° 1054-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE LORETO** debidamente representada por el Jefe de la Oficina Ejecutiva de Control Patrimonial, Walter Alberto Egoavil Mafaldo, 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

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO