

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1145-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 979-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YAUTAN** representado por su alcalde Nicolas Muller García Bobadilla, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL**, respecto de ocho áreas de 450 000 m²; 300 m²; 6 132 m²; 6 232 m²; 465.92 m²; 1 406.31 m²; 242.97 m² y 82.30 m² ubicadas en el distrito de Yaután, provincia de Casma, y departamento de Ancash en adelante “los predios”; 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 Oficio N° 083-2022-MDY/A presentado el 13 de julio de 2022 (S.I. N° 18541-2022), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YAUTAN** representado por su alcalde Nicolas Muller García Bobadilla, (en adelante “la administrada”) peticona la transferencia predial interestatal respecto de “los predios” (fojas 1), para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** archivo digital (CD) (fojas 3); **2)** memoria descriptiva del botadero (fojas 5 al 7); **3)** plano perimétrico (fojas 8); **4)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina registral de Casma (fojas 10); **5)** informe técnico N° 2827-2022-Z.R. N° VII SEDE HUARAZ/UREG/CAT de 20 de abril de 2022 (fojas 12); **6)** memoria descriptiva de complejo deportivo maracaná (fojas 15 al 17); **7)** plano perimétrico y ubicación (fojas 18); **8)** esquila de observación (fojas 19); **9)** memoria descriptiva de toma de agua potable (fojas 22); **10)** plano perimétrico y ubicación (fojas 24); **11)** esquila de observación (fojas 25); **12)** memoria descriptiva de predio “San Miguel” (fojas 28 al 30); **13)** plano perimétrico y ubicación (fojas 31); **14)** esquila de observación (fojas 32); **15)** memoria descriptiva de Mz. A1 lote 36 (fojas 35); **16)** plano perimétrico y ubicación (fojas 38); **17)** memoria descriptiva de Mz. J lote S/n (fojas 40); **18)** plano perimétrico y

ubicación (fojas 43); **19)** memoria descriptiva de Mz. M lote 3 (fojas 45); **20)** plano perimétrico y ubicación (fojas 48); **21)** memoria descriptiva de Mz. M lote 4 (fojas 50); y, **22)** plano perimétrico y ubicación (fojas 53).

4. Que, en 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”, cuyos requisitos de procedencia están taxativamente previstos en la Directiva N° DIR0006-2022- SBN denominada “Disposición para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales” aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN el 18 de enero del 2022 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 18 de enero de 2021 (en adelante “la Directiva”).

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, 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 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 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 transferencia, 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta a la solicitud de transferencia; por lo que se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 1236-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2022 (fojas 55), en el que se concluye respecto de “los predios” lo siguiente:

i. “Los predios” se encuentran inscritos según detalle:

PREDIO	Denominación	PROPIETARIO	CUS	PARTIDA	Área (m ²)	%
				(O.R. CHIMBOTE)		
1	Sector Punta	Sin Ámbito registral			450000	100
2	Sector Yaután	Sin Ámbito registral			300	100
3	Sector San Miguel	Sin Ámbito registral			6132	100
4	Sector San Miguel	Sin Ámbito registral			6232	100
5	Lote 36 Mz. A1	ESTADO-SBN	2608	P09079347	465.92	100
6	Lote S/N Mz J	Sin Ámbito registral			1406.31	100
7	Lote 4 Mz M	MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES - DIRECCION GENERAL DE SERVICIOS POSTALES	1493	P09081982	242.97	100
8	Lote 3 Mz M	COFOPRI	774	P09081981	82.30	100

ii. De la revisión de los Geo portales: Geocatmin, Geo LLAQTA, SICAR, Osinergmin, entre otros, se tiene lo siguiente, respecto a los predios que no cuentan con inscripción registral: -Solo el “predio 1” recae parcialmente en 4 ámbitos de concesiones mineras:

Predio	Concesión minera
“Predio 1”	“Agregados Johan” de sustancia no metálica – vigente a nombre de Kennedy Eduardo Santos Bautista
	“Sider Nivin 1” de sustancia no metálica – vigente a nombre de empresa Siderúrgica del Perú
	“San Santino” de sustancia no metálica – en condición extinguido a nombre de Jorge Sandino Otarola Sotomayor
	“Chuperman 2005” de sustancia no metálica – vigente a nombre de Eleodoro Eusebio James Zuñiga.

iii. “El predio 1” se superpone con Quebrada Huaraspampa y “El predio 2 y 4” se superponen con el río Yaután según el geo portal SIGDA, Carta Nacional 36-T del IGN.

iv. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth, de la cobertura más reciente (17.09.2021), se determina lo siguiente, respecto a “los predios”:

- “El predio 1” se encuentra ubicado en zona eriaza, de topografía ondulada, de suelo rocoso colindante por el sur con la carretera longitudinal PE-14, se observa en su interior la desembocadura de una quebrada, como también rocas y vegetación de la zona, encontrándose en la condición de desocupado.
- “El predio 2” se encuentra ubicado en zona urbana, de topografía plana, de suelo arenoso colindante para el lado sur con el río Yaután y para el lado oeste con la carretera longitudinal PE-14, se observa en su interior 24 viviendas de material reciclable, como también vegetación de la zona, encontrándose en la condición de parcialmente ocupado.
- “El predio 3” se encuentra ubicado en zona agrícola, de topografía inclinada, de suelo arenoso colindante para el lado este con el río Yaután, se observa en su interior 2 edificaciones de material reciclable, como también abundante vegetación a su alrededor, encontrándose en la condición de parcialmente ocupado. Así también se evidenció un desplazamiento entre el polígono con las coordenadas consignadas, a la referencia que indican en el plano de localización.
- “El predio 4” se encuentra ubicado en zona de expansión urbana, de topografía semi plana, de suelo arenoso - rocoso colindante para el lado sur con el río Yaután, se observa en su interior vegetación dispersa, en condición de desocupado.
- “El predio 5” se encuentra ubicado en zona urbana de topografía plana, en donde se visualiza una plazuela en buenas condiciones. Así también se evidenció un desplazamiento entre el polígono con las coordenadas consignadas, a la referencia que indican en el plano de localización.

- “El predio 6” se encuentra ubicado en zona urbana de topografía plana, en donde se visualiza un terreno completamente cercado, con 3 edificaciones en su interior. Así también se evidenció un desplazamiento entre el polígono con las coordenadas consignadas, a la referencia que indican en el plano de localización
- “El predio 7 y 8” son predios colindantes, se encuentra ubicado en zona urbana de topografía plana, en donde se visualiza en condición de parcialmente ocupado. Así también se evidenció un desplazamiento entre el polígono con las coordenadas consignadas, a la referencia que indican en el plano de localización.

11. Que, por lo antes expuesto se ha determinado respecto de las áreas de 450 000 m² (“predio 1”); 300 m²; (“predio 2”); 6 132 m² (“predio 3”); 6 232 m² (“predio 4”) y 1 406.31 m² (“predio 6”); no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no es posible disponerse de las referidas áreas, de conformidad con el artículo 76° de “el Reglamento”¹. No obstante, ello se solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su incorporación a favor del Estado, de conformidad con el numeral b del artículo 49° del “ROF de la SBN”.

12. Que, respecto a las áreas de 242.97 m² (“predio 7”) y 82.30 m² (“predio 8”) al encontrarse inscritos a favor del Ministerio de Transporte y Comunicaciones – Dirección General de Servicios Postales y de COFOPRI respectivamente, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el cuarto considerando de la presente resolución.

13. Que, respecto al área de 465.92 m² (“predio 5”), si bien se ha determinado que 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 (parque jardín), sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor del Municipalidad Distrital de Yaután), 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°² de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3³ del artículo 3° de “el Reglamento”. No siendo posible por tanto su disposición a favor de “la administrada”, correspondiendo declarar improcedente la solicitud de transferencia predial.

14. 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.”*

15. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia predial, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, no obstante, lo indicado, es pertinente mencionar que respecto del “predio 5” es un bien de dominio público destinado a área de recreación; por lo que se encuentra regulado por la Ley N°

1

Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

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.

31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacio Público, que define a los espacios públicos en su artículo 3^o4.

17. Que, asimismo, en relación a la Ley N° 31199 si bien entró en vigencia al día siguiente de su publicación, dispone expresamente en la disposición complementaria final la emisión de una norma reglamentaria para regular la gestión, protección, manejo y sostenibilidad de los espacios públicos, es decir, en ese extremo la Ley resulta heteroaplicativa toda vez que para su eficacia jurídica y para producir efectos, concretamente está condicionada a la expedición de la mencionada reglamentación.

18. Que, finalmente respecto del “predio 5”, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal d) del artículo 53° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 00006-2022/SBN, Informe de Brigada N° 1058-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1274-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YAUTAN** representado por su alcalde Nicolas Muller García Bobadilla, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal y a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO. - 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

⁴ “Una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos.

El Estado privilegia la creación y mantenimiento de espacios públicos que aporten valores ambientales, culturales, de recreación en favor de los ciudadanos o doten de identidad a la ciudad. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente.”