

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0302-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **100-2023/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE TAHUAMANU**, representada por su alcalde Roni Segovia Arrascue, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** de dos áreas sin continuidad física de 7.0371 ha (en adelante “el predio 1”) y 9.9660 ha (en adelante “el predio 2”), ubicadas en el Centro Poblado de La Novia, distrito de Tahuamanu, provincia de Tahuamanu y departamento de Madre de Dios, 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 N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, en sentido mediante Oficio N° 693-2022-MDTH/SG-ALC (S.I. N° 33910-2022) del 16 de diciembre de 2022, reiterado con Oficio N° 028-2023-ALC-MDTH/RSA (S.I. 01764-2023) del 24 de enero del 2023, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE TAHUAMANU**, representada por su alcalde Roni Segovia Arrascue (en adelante “la Municipalidad”), solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** de “el predio 1” y “el predio 2” (fojas 2 y 104). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **1)** copia del Informe N° 213-2022-CGLA/UCAT-GEDUR-MDTAH emitido por la Municipalidad Distrital de Tahuamanu el 07 de diciembre de 2022 (fojas 3-4); **2)** copia del Oficio N° 2720-2022-GOREMAD/DRE-DGI emitido por la Dirección Regional de Educación del Gobierno Regional de Madre de Dios el 27 de octubre del 2022 (fojas 5); **3)** copia del Informe N° 0092-2022/jlse del 27 de octubre del 2022 (fojas 6-10); **4)** copia de unidad de trámite, expediente N° 16026 emitida por la Dirección Regional de Educación de Madre de Dios el 18 de octubre del 2022 (fojas 11); **5)** copia del Oficio N° 592-2022-MDTH/SG-ALC emitido por la Municipalidad Distrital de Tahuamanu el 18 de octubre del 2022 (fojas 12); **6)** copia de la unidad de trámite, expediente N° 14050 emitida por la Dirección Regional de Educación de Madre de Dios el 07 de setiembre del 2022

(fojas 13); **7)** copia del Oficio N° 546-2022-MDTH/SG-ALC emitido por la Municipalidad Distrital de Tahuamanu el 07 de setiembre del 2022 (fojas 14-15); **8)** copia de la partida registral N° 11158489 emitida por la Oficina Registral de Madre de Dios (fojas 17); **9)** memoria descriptiva fracción 02, firmada por el Verificador Catastral Ing. José Luis Sánchez Espinoza (fojas 18); **10)** plano perimétrico y ubicación, firmado por el Verificador Catastral Ing. José Luis Sánchez Espinoza (fojas 19); **11)** copia de la partida registral N° 11158501 emitida por la Oficina Registral de Madre de Dios (fojas 20); **12)** memoria descriptiva fracción 01, firmada por el Verificador Catastral Ing. José Luis Sánchez Espinoza (fojas 21); **13)** plano perimétrico y ubicación, firmado por el Verificador Catastral Ing. José Luis Sánchez Espinoza (fojas 22); **14)** copia de unidad de trámite, expediente N° 11628 emitida por la Dirección Regional de Educación Madre de Dios el 19 de julio del 2022 (fojas 23); **15)** copia del oficio N° 393-2022-MDTH/SG-ALC del 19 de Julio del 2022 (fojas 24-25); **16)** copia de Informe Preliminar N° 01251-2021/SBN-DGPE-SDDI emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario el 08 de setiembre del 2021 (fojas 29-33); **17)** copia de solicitud de inscripción de título N° 2020-2351810 ante la Oficina Registral de Madre de Dios (fojas 34); **18)** copia de memoria descriptiva Fracción 02, firmado por el Verificador Catastral Ing. José Luis Sánchez Espinoza (fojas 35-36); **19)** copia de plano perimétrico y ubicación, firmado por el Verificador Catastral Ing. José Luis Sánchez Espinoza (fojas 37); **20)** copia de aviso de curso legal en el diario oficial El Peruano del 03 de diciembre del 2020 (fojas 38-39); **21)** copia de la partida registral N° 11158489 emitida por la Oficina Registral de Madre de Dios (fojas 41-42); **22)** copia de memoria descriptiva Fracción 02, firmado por el Verificador Catastral Ing. José Luis Sánchez Espinoza (fojas 43-44); **23)** copia de plano perimétrico Fracción 2, firmado por el Verificador Catastral Ing. José Luis Sánchez Espinoza (fojas 45); **24)** copia de solicitud de inscripción de título N° 2020-2351809 ante la Oficina Registral de Madre de Dios (fojas 46); **25)** copia de memoria descriptiva Fracción 01, firmado por el Verificador Catastral Ing. José Luis Sánchez Espinoza (fojas 47-48); **26)** copia de plano perimétrico y ubicación, firmado por el Verificador Catastral Ing. José Luis Sánchez Espinoza (fojas 49); **27)** copia de aviso de curso legal en el diario oficial El Peruano del 03 de diciembre del 2020 (fojas 50-51); **28)** copia de la partida registral N° 11158501 emitida por la Oficina Registral de Madre de Dios (fojas 53-54); **29)** copia de memoria descriptiva Fracción 01, firmado por el Verificador Catastral Ing. José Luis Sánchez Espinoza (fojas 55-56); **30)** copia de solicitud de inscripción de título N° 2021-165623 ante la Oficina Registral de Madre de Dios (fojas 57); **31)** copia de memoria descriptiva Primaria, firmado por el Verificador Catastral Ing. José Luis Sánchez Espinoza (fojas 58); **32)** copia de plano perimétrico Fracción 1, firmado por el Verificador Catastral Ing. José Luis Sánchez Espinoza (fojas 59-60); **33)** copia de plano perimétrico, localización y ubicación, firmado por el Verificador Catastral Ing. José Luis Sánchez Espinoza (fojas 61); **34)** copia de aviso de curso legal en el diario oficial El Peruano de fecha 28 de diciembre del 2020 (fojas 62-63); **35)** copia de solicitud de inscripción de título N° 2021-165622 ante la Oficina Registral de Madre de Dios (fojas 65); **36)** copia de memoria descriptiva Inicial, firmado por el Verificador Catastral Ing. José Luis Sánchez Espinoza (fojas 66-67); **37)** copia de plano perimétrico, localización y ubicación, firmado por el Verificador Catastral Ing. José Luis Sánchez Espinoza (fojas 68); **38)** copia de aviso de normas legales en el diario oficial El Peruano del 10 de julio del 2019 (fojas 69-74); **39)** copia de imágenes satelitales (fojas 75-76); **40)** copia de propuesta "Sanearamiento Físico Legal Colegio Técnico Agropecuario Anexo Héroes de Illampu – La Novia (fojas 77-102); entre otros.

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, 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".

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 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.

7. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° DIR-00006-2022-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”).

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, de actos de disposición, 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, tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, evaluada la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00149-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de febrero del 2023 (fojas 105-111), en el que se concluye, respecto de “el predio 1” y “el predio 2” lo siguiente:

i) “La Municipalidad”, solicita la transferencia de dos terrenos sin continuidad física denominados Fracción 1 de 7.0371 has. y Fracción 2 de 9.9660 ha, asimismo, declara que se encuentran inscritas en la Partida N°11158501 y la Partida N°11158489.

ii) Respecto a “el predio 1”

- a. Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en datum WGS84 zona 19 consignada en el plano perimétrico y ubicación, se obtiene un área de 65 944,57 m² diferente al área graficada de 70 371 m², existiendo discrepancia de 4 426,43 m², diferencia que no se encuentra dentro del rango de tolerancias catastrales establecidas en la Directiva N°01-2008-SNCP/CNC.
- b. Se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11158501 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios.
- c. Revisada la citada partida se advierte que en el Asiento D) Cargas y gravámenes, corre la inscripción de afectación en uso a favor del Ministerio de Educación para destinarlo a la finalidad que se viene prestando.
- d. De la visualización de las imágenes satelitales del aplicativo de Google Earth del 2021, se observa que “el predio 1” se encuentra parcialmente ocupado por edificaciones tipo vivienda en un 80% aproximadamente, en su interior se visualiza trazos de lotización.

iii) Respecto a “el predio 2”

- a. Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en datum WGS84 zona 19 consignada en el plano perimétrico y ubicación, se obtiene un área de 30.0337 ha diferente al área graficada de 28.8365 ha, existiendo discrepancia de 1.1972 ha, diferencia que no se

encuentra dentro del rango de tolerancias catastrales establecidas en la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC.

- b. Recae sobre un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 111588489 del Registro de Predio de la Oficina Registral de Madre de Dios.
- c. Revisada la citada partida se advierte que en el Asiento D) Cargas y gravámenes, corre la inscripción de afectación en uso a favor del Ministerio de Educación para destinarlo a la finalidad que se viene prestando.
- d. De la visualización de las imágenes satelitales del aplicativo de Google Earth del 2021, se observa que “el predio 2” se encuentra parcialmente ocupado por edificaciones tipo vivienda en un 30% aproximadamente, en su interior se visualiza trazos de lotización y el 70% aproximadamente cubierto por vegetación propia del lugar y un sector presenta movimientos de tierras.

11. Que, resulta pertinente precisar que al margen de advertido en el literal **a)** de los **ítem ii) y iii)** del considerando precedente, se ha determinado que los predios materia de solicitud de transferencia se encuentran inscritos en las partidas Nros. 11158501 y 111588489 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios; conforme lo ha indicado “la Municipalidad”.

12. Que, en atención a lo expuesto, si bien se ha determinado que “el predio 1” y “el predio 2” se encuentran inscritos a favor del Estado, estos constituyen equipamientos urbanos destinados a educación y sobre dichos predios recaen actos de administración vigentes (afectación en uso) a favor del Ministerio de Educación, 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 73¹ de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3² 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.

13. Que, en tal sentido, es pertinente mencionar que al haberse advertido actos de administración vigentes (afectaciones en uso), corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión la situación de “el predio”, a fin de que evalúe iniciar las acciones que correspondan en cuanto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, y de ser el caso se evalúe su extinción, de conformidad con el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

14. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de Transferencia predial interestatal, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “la Municipalidad”.

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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00274-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2023; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 0338-2023/SBN-DGPE-SDDI y 0339-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar IMPROCEDENTE la solicitud de TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL

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.

formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE TAHUAMANU**, representada por su alcalde Roni Segovia Arrascue , por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.2.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI