

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0758-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N° 616-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**, representada por Juan Carlos E. Lojas Fernández, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** del predio de 52 055,09 m², ubicado en la Avenida Guarda Chalaca S/N, fundo Aguilar, del distrito de Bellavista, Región Callao (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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el 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, mediante Oficio N° 386-2022-GRC/GGR-OGP presentado el 14 de junio del 2022 (S.I. N° 15580-2022) la **OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**, representada por Juan Carlos E. Lojas Fernández (en adelante “la Administrada”), solicita la transferencia interestatal a título gratuito de “el predio”, para desarrollar el proyecto “Mejoramiento de los Servicios de Espectáculo Deportivo de Alta Competencia en el Parque Zonal Yahuar Huaca” (fojas 1 y 2). Para tal efecto se adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Resolución Ejecutiva Regional N° 141 emitida por el Gobierno Regional del Callao el 19 de mayo de 2022 (fojas 3); **b)** Acuerdo de Consejo Regional N° 28 de fecha 17 de setiembre de 2021 (fojas 5 al 9); **c)** Dictamen N° 016-2021-GRC/CR-CAR emitido por el Gobierno Regional del Callao el 03 de mayo de 2021 (fojas 10 al 15); **d)** Memorándum N° 18-2021-GRC/GRECYD-OAVR de fecha 03 de marzo de 2021 (fojas 16); y, **e)** Plan conceptual Villa Deportiva Regional del Callao (fojas 17 al 22).

4. 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.

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, de acuerdo a los artículos 207° y 208 de “el Reglamento”, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema, y puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias.

7. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional con funciones transferencias o la SBN, según sea el caso; de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 100° y los numerales 213.3 y 213.4 del artículo 212° de “el Reglamento”, y en la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales” aprobada mediante Resolución N° 0006-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN”).

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que 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”.

9. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio” y determinar la competencia de la SBN, evaluó la documentación técnica presentada por “la Administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01167-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre del 2022 (fojas 23 al 25), con los cuales se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Si bien “la Administrada”, no presento documentación técnica (plano perimétrico y memoria descriptiva), no obstante, solicita el terreno denominado Villa Deportiva Regional Del Callao inscrita de la Partida Registral n°70041671, (52,055.09 m² - área registral), el cual corresponde al CUS N°13818, en ese sentido, de la revisión de la base gráfica catastral del distrito de Bellavista y la Base Temática de predios Estatales que obra en esta Superintendencia, se continuará con la evaluación gráfica y literal vinculado al mencionado CUS.
- ii. “El predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 70041671 de la Oficina Registral Callao, registrado con el Código Único SINABIP – CUS N° 13818, afectado en uso a favor del Gobierno Regional del Callao, por un periodo de 30 años, con la finalidad de destinarlo al desarrollo de actividades deportivas.
- iii. En el Asiento D00003 de la partida registral N° 70041671, se aprecia la Resolución N° 0041-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de enero de 2016, que dispone modificar parcialmente la finalidad de la afectación de uso inscrita a favor del Gobierno Regional del Callao en el Asiento D00002, para que en adelante un área de 1 013,10 m² sea destinada a la construcción y funcionamiento de un centro de medicina deportiva.
- iv. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth, “el predio”, se encuentra ubicado en zona urbana consolidada, totalmente ocupado y delimitado, cuenta con infraestructura deportiva, tales como coliseo, cancha de futbol, losa deportiva, graderías y edificaciones que corresponderían a cambiadores y servicios básicos.
- v. Asimismo, corresponde indicar que en la inspección técnica realizada el 20 de octubre del 2015 por profesionales de Subdirección de Supervisión, recogida en la Ficha Técnica N°1424- 2015/SBN-DGPE-SDS, se constató respecto del CUS N° 13818, que *“El predio presenta las siguientes edificaciones infraestructura deportiva: oficinas administrativas, estacionamiento, canchas de futbol de grass sintético, cancha de tenis de grass sintético y arcilla, losa deportiva de vóley y básquet, cancha de béisbol coliseo etc. además de contar con áreas verdes el ingreso principal se ubica frente a la avenida Guardia Chalaca 4.-el inmueble se encuentra enmarcado dentro de la zona urbana consolidada dotada*

de todos los servicios de infraestructura tales como red de energía eléctrica agua desagüe y vías de acceso asfaltadas... (...).

10. Que, en ese contexto y en atención a lo señalado en el ítem ii) del considerando precedente, si bien se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, este se encuentra afectado en uso a su favor, por lo que constituye un bien de dominio público de carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, 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”, razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se hace de conocimiento que, 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 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 (...) 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”. Igualmente, 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, es pertinente mencionar que el artículo 3° de la Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, precisa que los espacios públicos están constituidos por 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.

13. Que, en ese sentido “el predio” al estar destinado a actividades deportivas (losas deportivas), se encuentra dentro de la aplicación de Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA publicado en el diario oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023.

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, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

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 de Brigada N° 772-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 856-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por la **OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**, representada por Juan Carlos E. Lojas Fernández, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

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.

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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI