



## **RESOLUCIÓN N° 1041-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de octubre del 2023

### **VISTO:**

El Expediente N° 1006-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE LA LIBERTAD** representado por el Gobernador Regional Cesar Acuña Peralta, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de dos predios ubicados en la Avenida Panamericana denominados como Lote 01, Mz. 37 con un área de 2 824,61 m<sup>2</sup> y el lote 02, Mz. 37 con un área de 1 830,00 m<sup>2</sup> inscritos en la partidas registrales N° P140746733 y P14046734 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Trujillo, que corresponde al Asentamiento Humano Alto Paiján, sector Manco Cápac del distrito de Paiján, provincia de Ascope, departamento de La Libertad, en adelante “predio 1” y “predio 2”; 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- (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 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° 2035-2023-GRLL-GOB (S.I. N° 22952-2023), presentado el 24 de agosto de 2023, con el cual el **GOBIERNO REGIONAL DE LA LIBERTAD** representado por el Gobernador Regional Cesar Acuña Peralta (en adelante “el Administrado”) solicita la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** del “predio 1” y el “predio 2”, con la finalidad de realizar el proyecto denominado: “Mejoramiento y Ampliación de los Servicios de Salud de Paiján distrito de Paiján – provincia de Ascope – Región La Libertad. (Establecimiento de Salud – categoría I-4)”. Asimismo, es preciso señalar que en su requerimiento consignan la presentación de plano y memoria descriptiva, Plan Conceptual, Certificado de Zonificación - Parámetros urbanísticos y panel

fotográfico, sin embargo, los anexos no han sido recibidos por la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia.

**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, 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 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, de conformidad con la Décimo Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento” las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de la titularidad de predios de dominio público, a favor de otra entidad que requiera efectuar su acumulación con otro predio o inmueble. La acumulación debe estar referida a la necesidad de viabilizar la ejecución de una obra pública o un proyecto de inversión y/o a la inscripción o regularización de la edificación realizada. Esta transferencia es a título gratuito y no conlleva la pérdida de la condición jurídica de dominio público del predio, pudiendo modificarse a la entidad responsable de su administración, en cuyo caso se requiere la conformidad de la entidad primigenia, y la debida sustentación del cambio.

**8.** 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.

**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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

**10.** 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 Estales, 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01083-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre del 2023; concluyendo respecto del “predio 1” y el “predio 2” lo siguiente:

- i) “El Administrado” no presentó documentación técnica de las áreas solicitadas, por lo que se procedió con el análisis teniendo como información las partidas N° P14046733 y P14046734 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo.
- ii) “El predio 1” de 2 824,61 m<sup>2</sup>:
  - Se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, representado por la SBN en la partida registral N° P14046733 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Trujillo, anotado con el CUS 22890.
  - Corresponde al Lote 01 de la Mz. 37 del Asentamiento Humano Alto Paiján, Sector Manco Cápac y constituye un equipamiento urbano destinado al uso: Centro Médico, (bien de dominio público), con el carácter de inalienable e imprescriptible, afectado en uso a favor del Ministerio de Salud, con el objeto que lo destine al desarrollo de sus funciones.
- iii) “El predio 2” de 1 830,00 m<sup>2</sup>:
  - Se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, representado por la SBN en la partida registral N° P14046734 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Trujillo, anotado con el CUS 22302.
  - Corresponde al lote 02 de la Mz. 37 del Asentamiento Humano Alto Paiján, Sector Manco Cápac, constituye un equipamiento urbano destinado al uso: Cementerio, (bien de dominio público) con el carácter de inalienable e imprescriptible, bajo la administración del Estado.
- iv) El “predio 1” y el “predio 2”, se ubican en zona urbana consolidada, tienen topografía plana; en el cual “El predio 1” se encuentra con cerco perimétrico de material noble y ocupado por infraestructura del Centro de Salud Paiján, y “el predio 2” presenta un cerco perimétrico al interior existen losas deportivas y tribunas de concreto que constituye infraestructura de un Complejo Deportivo. Análisis sustentado en imágenes del Google Earth. 079-2023

12. Que, de lo antes expuesto, se ha determinado respecto del “predio 1”, que si bien 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 destinado al uso: Centro Médico, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso) a favor del Ministerio de Salud; además se ha podido advertir que se encuentra con cerco perimétrico de material noble y ocupado por infraestructura del Centro de Salud Paiján.

13. Que, en ese sentido, es preciso señalar lo establecido en el numeral 1) del artículo 3° de Texto único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley N.º 27444”), que uno de los requisitos de validez de los actos administrativos es la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

14. Que, en contexto, a fin de evitar posibles nulidades, resulta necesario que esta Subdirección, como órgano de línea de la SBN, determine su competencia respecto a “el predio 1”, ello en el marco de lo dispuesto por el numeral 72.1) del artículo 72° de “el TUO de la Ley N.º 27444”, que establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

15. Que, por su parte de acuerdo al literal g) del artículo 14° de “el TUO de la Ley” se establece como una de las funciones y atribuciones exclusivas de esta Superintendencia, es el de sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional, y demás bienes que se encuentren bajo su competencia, lo que no ocurre en el presente caso de acuerdo a lo expuesto en los considerandos precedentes de la presente resolución.

16. Que, estando al marco legal expuesto, es preciso indicar que “el predio 1”, si bien es de propiedad del Estado afectada en uso a favor del Ministerio de Salud, también se advierte una edificación con características de bien inmueble, por lo que la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF es la entidad competente para aprobar, transferir u otorgar derechos en el marco del Decreto Legislativo N° 1439 y Decreto Supremo N° 217- 2019-EF; razón por la que, esta Superintendencia carece de competencia para tramitar acto alguno de disposición sobre “el predio 1”; correspondiendo declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia y derivarla a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF.

17. Que, por otro lado, se ha determinado respecto de “el predio 2”, que si bien se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se trata de un bien de dominio público desde su origen al constituir lote de equipamiento urbano al uso: Cementerio, que viene siendo destinado al uso de Complejo Deportivo, por lo que se encuentra dentro de los alcances 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, ostentando carácter inalienable de conformidad con el artículo 73<sup>o1</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2<sup>o</sup> del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, y el literal g)<sup>3</sup> del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón por la cual, no puede ser objeto de transferencia bajo ninguna de las modalidades expuestas en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución.

18. 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.

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° 0905-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1135-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2023.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE LA LIBERTAD** representado por el Gobernador Regional Cesar Acuña Peralta, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.**- Derivar la transferencia interestatal de “la administrada” a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF para los fines correspondientes.

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

**CUARTO.**- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> **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 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.

<sup>3</sup> **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

**QUINTO.-** 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I. N° 18.1.2.8

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**