



RESOLUCIÓN N° 1275-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1143-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MACHE** representado por su alcalde Wilder B. Castillo Zavaleta, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto del terreno de 9 185,60 m² (área registral), inscrito en la partida registral N° P14150420 de la Oficina Registral de Otuzco, ubicado en la Mz. 3, Lote 27 del Centro Poblado Mache en el Distrito de Mache, provincia de Otuzco, departamento de La Libertad, 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- (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° 253-2023-MDM/A (S.I. N° 27388-2023), presentado el 06 de octubre de 2023, con el cual la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MACHE** representado por su alcalde Wilder B. Castillo Zavaleta (en adelante “la Municipalidad”) solicita la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de “el predio”. Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Certificado Literal de la partida registral N°P14150420 (05 págs.); **b)** Acuerdo de consejo N°026-2023-MDM/CM

de fecha 11.09.2023; **c)** Informe n°008-2023-SGIO-MDM/MLCD de fecha 06.09.2023; **d)** Copia de DNI del alcalde señor Wilder B. Castillo Zavaleta.

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 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud, se advierte que “la Municipalidad” no adjunta plano ni memoria descriptiva de “el predio”, no obstante, hace referencia a la partida registral N° P14150420 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Otuzco, información que servirá de base para la presente evaluación técnica, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01250-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre del 2023; concluyendo lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P14150420 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Otuzco, Zona Registral N° V - Sede Trujillo, con el CUS N° 22777, el cual corresponde a la Mz. 03, Lote 27 del Centro Poblado Mache.
- ii) De la revisión de la referida partida se observa lo siguiente:
 - En el asiento N° 0001 corre la inscripción del Plano de Trazado y Lotización N° 050-2003- COFOPRI-OJATAPVCHOGCH, de fecha 27 de octubre de 2003, uso asignado es de Deportes (espacio público).
 - En el asiento N° 0003 corre la inscripción de la afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Mache, fin que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (destinado a Deportes).
 - En el asiento N° 0004, se consigna una anotación de inscripción de Donación que no corresponde a la partida registral, en tanto que, en este asiento debería consignar el acto de inscripción de transferencia de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, que se emitió en merito a la Resolución N°0903-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de setiembre del 2019 (asunción de titularidad).
- iii) De la situación física y de ocupación actual, se ha determinado que se ubica en zona urbana consolidada, de topografía plana, se encuentra totalmente delimitado por obra civil de carácter permanente, en su interior se visualiza una cancha de fútbol tipo grass, También, se puede visualizar infraestructura para las actividades deportivas (graderías). Análisis sustentado en Imagen Satelital de Google Earth.

12. Que, de lo antes expuesto, se ha determinado respecto de “el predio”, 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 destinado al uso: Deportes, por lo que se encuentran 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 73¹ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2² del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, y el literal g)³ 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.

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 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.

³ 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.

13. Que, asimismo se advierte un acto de administración vigente (afectación en uso), es decir “el Predio”, se encuentra afectado a favor de “la Municipalidad”, motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el sexto considerando de la presente Resolución.

14. Que, cabe señalar que en relación a la afectación en uso, 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 “(...) es un derecho real que permite a la entidad afectataria desarrollar sus actividades para las cuales ha sido otorgado el predio estatal, 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”. Asimismo, 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.”

15. Que, en tal sentido, es pertinente mencionar que al encontrarse vigente un acto de administración (afectación 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 46° del “ROF de la SBN”.

16. Que, en atención a la normativa glosada en los considerandos precedentes, se ha determinado que a la fecha “el Predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado, y constituye un bien de dominio público, y que encuentra vigente un acto de administración (afectación en uso), motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

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

18. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la corrección del Asiento N°0004 de la partida registral N° P14150420, en el cual debería consignar el acto de inscripción de transferencia de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en merito a la Resolución N°0903-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de setiembre del 2019 (asunción de titularidad).

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° 01133-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1373-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MACHE** representado por su alcalde Wilder B. Castillo Zavaleta, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO. - Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del procedimiento administrativo 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. 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