



RESOLUCIÓN N° 0035-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1254-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAVERRY** representado por el alcalde señor Carlos Humberto Arroyo Rojas, mediante la cual peticiona la **PERMUTA**, respecto del área de 2 400 m² comprendida en el parque N°25, inscrito en la partida registral N°11450267 del Registro de predios de Trujillo, ubicado en el sector Alto Salaverry Habilitación Urbana Alto Salaverry II-IV etapa, distrito de Salaverry, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad (en adelante, “el predio ofrecido”); por el área de 2 400 m² inscrito en la partida registral N° P14080478 del Registro de Predios de Trujillo, ubicado en la calle Piura S/N, distrito de Salaverry, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad (en adelante “el predio solicitado”); 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 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 carta sin número (S.I. N° 28220-2023), presentado el 16 de octubre de 2023, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAVERRY** representado por el alcalde señor Carlos Humberto Arroyo Rojas (en adelante “la Municipalidad”) solicita la PERMUTA de “el predio ofrecido”.

Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: a) Copia literal partida electrónica N°11450257; b) Copia literal partida electrónica N°P14080478; y, c) Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la Universidad Nacional de Trujillo, la Municipalidad Distrital de Salaverry y la Asociación Fondo Social Terminal Portuario Multipropósito de Salaverry.

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 procedimiento de permuta se encuentra regulado en el artículo 232° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de permuta mediante la modalidad directa o por subasta pública, siendo que esta última se efectúa con las reglas establecidas para la compraventa, en lo que resulte aplicable, y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 233° de “el Reglamento”; así como en la Directiva N° DIR-00010-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Permuta de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 0129-2021/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00010- 2021/SBN”).

6. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00010-2021/SBN” regula la evaluación formal de la solicitud de permuta, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. Que, el numeral 5.4) de “la Directiva N° DIR-00010-2021/SBN” prevé que la solicitud de permuta requiere que el predio de propiedad del particular o, en el caso de bienes futuros, el predio matriz respectivo, se encuentre inscrito en el Registro de Predios de la Oficina Registral correspondiente.

8. 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01382-2023 /SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2023; concluyendo respecto de los predios materia de permuta, que:

“La municipalidad” no presenta documentación técnica de los predios materia de permuta, no obstante, se obtiene su ubicación, a través de las partidas registrales adjuntas, verificándose que los predios materia de permuta predial son los siguientes:

i) Respecto a la titularidad de “el predio solicitado”:

- Forma parte de un área mayor, identificado como Lote 1 de la Manzana 19, inscrito a favor del Estado Peruano, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P14080478 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Trujillo, anotado en el CUS N° 51877.
- Corresponde a un predio destinado a Uso Deportes (espacio público), que forma parte del Equipamiento Urbano de Recreación Pública del Pueblo Tradicional Salaverry, inscrito en el asiento N° 0001 corre la inscripción del Plano de Trazado y Lotización N° 62-2000- COFOPRI-OJATAP.

- En el asiento N° 0002 corre la inscripción de la afectación en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Trujillo, fin que lo destine al desarrollo específico de sus funciones.
- En el asiento N° 0004, se consigna el acto de inscripción de transferencia de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, que se emitió en mérito a la Resolución N°1651-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 30 de diciembre del 2019.

ii) Respecto de “el predio ofrecido” en permuta:

- Forma parte de un área mayor de 6 514,59 m², identificado como Parque N°25, inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Salaverry en la partida registral N° 11450267 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, ubicado en el sector Alto Salaverry Habilitación Urbana Alto Salaverry II-IV etapa, distrito de Salaverry. Asimismo, constituye área de recreación pública de la Habilitación Urbana Alto Salaverry II – IV Etapa

10. Que, por lo antes expuesto se ha determinado que si bien “el predio solicitado” 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 un lote de equipamiento urbano destinado al **uso: Deportes** sobre el cual recae un acto de administración vigente a favor de la Municipalidad Provincial de Trujillo; por lo que, además, 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 73⁰¹ 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 permuta.

11. Que, asimismo respecto a “el predio ofrecido”, se ha determinado que se trata de un aporte reglamentario producto de de la Habilitación Urbana Alto Salaverry II – IV Etapa en mérito a la Resolución de Gerencia N° 001-2020-GPYDU de fecha 09 de diciembre de 2020, emitida por la Municipalidad Distrital de Salaverry, destinado al **uso de Recreación Pública**; por lo que, también 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; en ese sentido, no es posible la permuta solicitada, de acuerdo a lo señalado en el artículo 235⁰⁴ de “el Reglamento”, el cual establece que esta Superintendencia, excepcionalmente, puede entregar en permuta predios que tuvieran la condición de aportes reglamentarios, previa desafectación y siempre que éstos se encuentren bajo su administración directa; sin embargo, no indica que es posible recibir en permuta predios en dicha condición jurídica.

12. Que, por lo expuesto en el quinto, décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de permuto presentada por “la Municipalidad”.

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.

⁴ **Artículo 235.-** Permuta de predios que tuvieron condición de aporte reglamentario El Estado, representado por la SBN, excepcionalmente, puede entregar en permuta predios que tuvieran la condición de aportes reglamentarios, previa desafectación y siempre que éstos se encuentren bajo su administración directa.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de Permuta, 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; Resolución N° 004-2024/SBN-GG del 12 de enero de 2024, el Informe de Brigada N° 00013-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0029-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAVERRY** representado por el alcalde señor Carlos Humberto Arroyo Rojas, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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, y comuníquese
P.O.I. N° 18.1.3.8

BETSY MILAGROS ABADO DELGADO
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI