

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0387-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N° **265-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE BIGOTE**, representado por el alcalde prof. Víctor Raúl Jiménez Espinoza, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** del predio de 5 722,30 m², ubicado en la Mz 17, Lote 7 del Centro Poblado Bigote, distrito de San Juan de Bigote, provincia de Morropón, departamento de Piura; 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 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 092-2024-MDSJB-A presentado el 12 de marzo de 2024 (S.I. N° 06451-2024), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE BIGOTE**, representado por el alcalde prof. Víctor Raúl Jiménez Espinoza (en adelante “la administrada”), solicita la transferencia interestatal del área de 5 722,30 m² para la “Creación de Servicios Deportivos y Recreativos” (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** informe N° 099-2024-MDSJB-GlyDT/ARQ.GVA emitido el 07 de marzo de 2024 (fojas 3); **b)** informe N° 015-2024-MDSJB.SGLyC/TGLM de 07 de marzo de 2024 (fojas 4); **c)** memoria descriptiva (fojas 5); **d)** plano de ubicación y localización (fojas 7); **e)** plano perimétrico (fojas 8); **f)** informe N° 194-2023-MDSJB-EMOA-UCTyCV de 21 de noviembre de 2023 (fojas 10); **g)** resolución de alcaldía N° 001-2009-MDSJB de 7 de enero de 2009 (fojas 15); **h)** resolución municipal N° 36-94-CDBJB de 19 de agosto de 1994 (fojas 16);y, **i)** certificado Literal de la partida registral N° P15163702 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Piura (fojas 17 al 21).

4. Que mediante Oficio N° 0119-2024-MDSJB-A presentado el 25 de marzo de 2024 (S.I. N° 07965-2024) “la administrada” incrementa en 2 612,55 m² el área objeto de la solicitud de transferencia interestatal, adjuntando los siguientes documentos: **a)** informe N° 099-2024 MDSJB-GlyDT/ARQ.GVA emitido el 07 de marzo de 2024 (fojas 23); **b)** informe N° 015-2024-MDSJB.SGLyC/TGLM de 07 de marzo de 2024 (fojas 24); **c)** memoria descriptiva (fojas 25); **d)** plano de ubicación y localización (fojas 27); **e)** plano perimétrico (fojas 28); **f)** informe N° 194-2023-MDSJB-EMOA-UCTyCV de 21 de noviembre de 2023 (fojas 30); **g)** resolución de alcaldía N° 001-2009-MDSJB de 7 de enero de 2009 (fojas 35); **h)** resolución municipal N° 36-94-CDBJB de 19 de agosto de 1994 (fojas 36); **i)** certificado Literal de la partida registral N° P15163702 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Piura (fojas 37 al 41); **j)** acuerdo de consejo municipal N° 19 -2024-MDSJB de 21 de marzo de 2024 (fojas 43); **k)** informe N° 120-2024-MDSJB-GM-LST de 21 de marzo de 2024 (fojas 45); **l)** oficio múltiple N° 04-2024/GRP-402000-G (fojas 47); **m)** acuerdo de consejo municipal N° 21-2024-MDSJB (fojas 50); **n)** informe N° 124-2024-MDSJB-GM-LST de 22 de marzo de 2024 (fojas 52); **o)** informe N° 132-2024 MDSJB-GlyDT/ARQ.GVA de 21 de marzo de 2024 (fojas 54); **p)** informe N° 18-2024-MDSJB-TGLM-SGLyC de 21 de marzo de 2024 (fojas 56); **q)** memoria descriptiva (fojas 59); **r)** plano perimétrico (fojas 61); **s)** plano de ubicación -localización (fojas 62); **t)** resolución N° 36-94-CDSJB de 19 de agosto de 1994 (fojas 64); **u)** resolución de lacaria N° 001-2009-MDSJB de 7 de enero de 2009 (fojas 65); y, **v)** copia de partida literal N° P15183702 del Registro Predial urbano de la Oficina Registral de Piura (fojas 66 al 70).

5. 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.

6. 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.

7. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento”, establece que la solicitud se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas.

8. Que el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito 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”.

9. 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

10. Que, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar una entidad que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100°, 212° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2 de 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”)

11. Que, en tal sentido, 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; 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”.

12. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

13. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0516-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril del 2024 (fojas 71), el que concluye respecto de “el área solicitada” lo siguiente:

- i. Mediante Oficio N° 0119-2024-MDSJB-A presentado el 25 de marzo de 2024, “la Municipalidad” incrementa en 2 612,55 m² el área objeto de la solicitud de transferencia interestatal a título gratuito, reformulando el área solicitada a 8 334,85 m² (en adelante “el predio”).
- ii. Desarrollada la poligonal del área de 8 334,85 m² presentado con la S.I. 07965-2024 a partir de las coordenadas UTM 17S PSAD56 consignadas en la documentación técnica, se obtuvo un área gráfica de 8 535,02 m², existiendo una diferencia de 200,18 m², cuya ubicación corresponde a la señalada, sin perjuicio de ello se procede a realizar la evaluación técnica correspondiente con el área gráfica resultante.
- iii. Se superpone en 5 772,30 m² (que representa el 67.63% de “el predio”) con el inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la partida registral N° P15163702 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Piura, con CUS N° 88662.
- iv. La diferencia de 2 762.72 m² (que representa el 32,37% de “el predio”) recae en parte de la Ca. Jorge Basadre del Centro Poblado Bigote inscrito a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial de Morropón en la partida registral N° P15163620 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Piura.
- v. La partida registral N° P15163702 corresponde al Lote 7, Mz. 17 del Centro Poblado Bigote, que constituye un equipamiento urbano destinado a uso deportes (espacio público), afectado en uso a favor de “la Municipalidad”.
- vi. “El predio”, se ubica en zona urbana, de topografía relativamente plana, no se encuentra delimitado por obra civil de carácter permanente, no se aprecia que se encuentre delimitado por obra civil de carácter permanente, al interior se observa el trazo de un área deportiva y superposición con un tramo de la Ca. Jorge Basadre. Análisis sustentado en imagen Satelital de Google Earth.

14. Que, de lo antes expuesto, se ha determinado respecto del área 5 772,30 m² (que representa el 67.63% 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 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^{o1} de la

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.

Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2^o del numeral 3.3 del artículo 3^o de “el Reglamento”, y el literal g)³ del numeral 2.2 del artículo 2^o 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 modalidad expuesta en el sexto considerando de la presente resolución.

15. Que, asimismo se advierte el acto de administración vigente (afectación en uso), es decir el 67.63% de “el predio” se encuentra afectado a favor de “la administrada”, 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 séptimo considerando de la presente Resolución.

16. 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/SBNDNR 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.”

17. Que el área 2 762.72 m² (que representa el 32,37% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial de Morropón; de cuya revisión se advierte que se encontraría en proceso de formalización de propiedad informal; por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste.

18. Que, en atención a la normativa glosada en los considerandos precedentes, se ha determinado respecto de “el predio” lo siguiente: i) el 67.63% de “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado, y constituye bien de dominio público, y que se encuentra vigente un acto de administración (afectación en uso) a favor de “la administrada”; y, ii) el 32,37% se encuentra a favor de la Municipalidad Provincial de Morropón, 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.

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

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, 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

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.

en cuanto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, y de ser el caso se evalué su extinción, de conformidad con el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

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° 239-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 405-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia predial formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE BIGOTE**, representado por el alcalde Víctor Raúl Jiménez Espinoza, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

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

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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI