

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0389-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N° 355-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE FERREÑAFE**, representada por su alcalde, Lic. Polanski Carmona Cruz, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** del predio de 1 525,00 m², ubicado en el Asentamiento Humano Santa Isabel, manzana A, lote 2, distrito de Ferreñafe, provincia de Ferreñafe y departamento de Lambayeque, inscrito en la partida registral N° P10079812 del Registro Predial de la Oficina Registral de Chiclayo, Zona Registral N° II – Sede Chiclayo (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° 179-2024-MPF/ALC presentado el 2 de abril del 2024 (S.I. N° 08520-2024) la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE FERREÑAFE**, representada por su alcalde, Lic. Polanski Carmona Cruz (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia interestatal a título gratuito de “el predio”, para la ejecución del proyecto denominado: “Mejoramiento del servicio de práctica deportiva y/o recreativa en el complejo deportivo Feliz Pomachari Barboza”. Para tal efecto se adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Hoja resumen de la partida registral N° P10079812 (foja 2); y, **b)** Ficha de revisión catastral - Individual (foja 3).

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, se evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00551-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril del 2024 (fojas 4 al 6), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado¹, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P10079812 del Registro Predial de la Oficina Registral de Chiclayo, Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, registrado con el Código Único SINABIP – CUS N° 24332.
- ii. En el Asiento 00005 de la partida registral N° P06055600, se observa inscrita la afectación en uso (vigente) otorgada a favor de “la Municipalidad”, con la finalidad de destinarlo al desarrollo específico de sus funciones. Asimismo, revisado los antecedentes registrales se advierte que se trata de un lote de equipamiento urbano de 1 525.00 m² destinado a área deportiva, conforme a la Modificación del Plano de Trazado y Lotización signado con código N° 257-COFOPRI-2000-LAM inscrito en el asiento 00006 de la partida registral N° P10079497, por lo que constituye un predio de dominio público por su naturaleza.
- iii. Revisado el asiento 007 se observa la inscripción de la modificación del plano de trazado y lotización donde, entre otros, se asigna el uso a Deporte, en mérito a la resolución de jefatura N° 284-2016-COFOPRI/OZLAMB de fecha 02 de agosto 2016.
- iv. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth de fecha 13.04.2023, se observa que se encuentra ubicado en zona urbana consolidada, frente a la avenida San Roman (vía asfaltada), está totalmente cercado con material noble presentando ocupación por la infraestructura de un complejo deportivo, que comprende un campo deportivo de grass sintético y dos bloques de graderías para el lado norte del predio y vestidores.
- v. En relación al acápite precedente, en la inspección técnica realizada por profesionales de esta Superintendencia el 13 de abril de 2023, registrado en la Ficha Técnica 0134-2023/SBN-SGPE-SDS, asociado al CUS N° 24332, se especifica, entre otros, lo siguiente: *“El predio se encuentra totalmente ocupado por el complejo polideportivo “Feliz Pomachari Barboza” Delimitado por un cerco de material noble y rejas de fierro con columnas de concreto en regular estado de conservación con ingresos ubicados frente a la avenida San Ramón, en cuyo interior se pudo observar una edificación de material*

¹ En mérito a la Resolución N° 0280-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 04 de marzo de 2020.

noble de un piso en regular estado de conservación con el uso de servicios higiénicos, así como un campo deportivo de grass sintético con graderías y postes de concreto con luminarias (...).

10. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, afectado en uso a favor de “la Municipalidad”, siendo por tanto un bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a deportes, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73² de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2³ del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia de dominio debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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, razón por la cual “el predio” al estar destinado a uso deportivo (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° 00237-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0407-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE FERREÑAFE**, representada por su alcalde, Lic. Polanski Carmona Cruz, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

² **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.

³ **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.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI