

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0421-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N° 327-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BARTOLO**, representada por su Subgerente de Control Patrimonial y Almacén, Carolina Sully Saldaña Terrones, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** del predio de 918,50 m², ubicado en el lote 01, manzana I del Programa Municipal Asociación de Vivienda Miguel Grau, distrito de San Bartolo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P03239303 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (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° 002-2024-SCPA-GAF/MDSB presentado el 15 de marzo del 2024 (S.I. N° 06990-2024) la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BARTOLO**, representado por su subgerente, Carolina Sully Saldaña Terrones (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia interestatal a título gratuito de “el predio”, a fin de brindar servicios con fines sociales, educativos, culturales en beneficio de su comunidad. Al respecto, se advierte que “la Municipalidad” omitió adjuntar documentación complementaria que sustente su pedido de transferencia.

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, 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 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”).

9. 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”.

10. 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° 00573-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril del 2024 (fojas 3 al 5), 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° P03239303 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX– Sede Lima, registrado con el Código Único SINABIP – CUS N° 36996.
- ii. En el Asiento 0003 de la partida registral N° P03239303, se observa inscrita la afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Educación, con la finalidad de destinarlo al desarrollo específico de sus funciones. Sin embargo, a través de la Resolución N° 213-2009/SBN-GO-JAR del 23 de setiembre de 2009 se declaró la extinción de la referida afectación en uso por incumplimiento de la finalidad.
- iii. Revisado los antecedentes registrales se advierte que se trata de un lote de equipamiento urbano destinado a uso Educación, conforme al cuadro general de distribución de áreas del Plano de Trazado y Lotización N° 2269-COFOPRI-2000-GT del 12 de agosto de 2000, el mismo que se encuentra inscrito en el asiento 00002 de la partida registral N° P03239040, por lo que constituye un predio de dominio público por su origen y naturaleza.
- iv. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth de fecha marzo del 2013 a abril del 2024, se observa que se encuentra en un entorno urbano consolidado, que cuenta con pistas, veredas y alumbrado público. Asimismo, se aprecia cerco perimetral, y en su interior tres (3) muros longitudinales paralelos, algunos otros transversales y una pequeña área techada.

¹ En mérito a la Resolución N° 213-2009/SBN-GO-JAR de fecha 23 de setiembre de 2019.

- v. En relación al acápite precedente, en la inspección técnica realizada por profesionales de esta Superintendencia el 25 de octubre de 2011, registrado en la Ficha Técnica 305-2011/SBN-SGPE-SDDI, se constató que se ubica en zona urbana en proceso de consolidación con servicios básicos en la zona y vías colindantes afirmadas; asimismo, se encontró con cerco perimétrico de muros de ladrillo con ingreso por un portón de madera asegurado con candado, desde el exterior se observó en el interior una construcción inconclusa de muros levantados que definen ambientes; no se halló vivencia de algún posesionario.

11. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y proviene de un procedimiento de formalización efectuado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (hoy Organismo de Formalización de la Propiedad Informal), siendo por tanto un bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a educación, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73^o2 de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2^o3 del numeral 3.3 del artículo 3^o de “el Reglamento”, por lo que no es posible su disposición por ninguna de las modalidades establecidas en el sétimo y octavo considerando de la presente resolución, correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia de dominio debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12. 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° 00247-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0441-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BARTOLO**, representada por su Subgerente, Carolina Sully Saldaña Terrones, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

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.

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI