

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0470-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N° **340-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MANANTAY**, representado por el alcalde Prof. Roger Ignacio Galán Torres, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** del predio de 2 310,00 m² (*área registral*), ubicado en la Mz 32, Lote 1 - Sector Roca Fuerte del Asentamiento Humano Proyecto Integral La Paz en el Distrito Manantay, Provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, 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 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 el Oficio N° 0111-2024-MDM-ALC GODU presentado el 26 de marzo de 2024 (S.I. N° 08067-2024), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MANANTAY**, representado por el alcalde Prof. Roger Ignacio Galán Torres, (en adelante “la administrada”), solicita la transferencia interestatal a título gratuito de “el predio”, para la “Construcción e Implementación de la Compañía de Bomberos de Manantay, Distrito de Manantay, provincia de Coronel Portillo, Departamento de Ucayali” (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva (fojas 5 al 9); **b)** planos de localización (fojas 10 y 11); **c)** plan conceptual (fojas 12 al 19); **d)** copia literal de la partida registral N° P19000748 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Pucallpa (fojas 20 al 27); **e)** acuerdo de consejo N° 015-2024-SOC-MDM emitido por la Municipalidad Distrital de Manantay el 21 de marzo de 2024 (fojas 28); y, **f)** Oficio N° 003-2023 emitido por la Municipalidad Distrital de Manantay el 10 de febrero del 2023 (fojas 30).

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 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.

7. 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”.

8. 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

9. 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”)

10. 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”.

11. 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.

12. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00601-2024/SBN-DGPE-SDDI del 02 de mayo del 2024 (fojas 31), el que concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- I. Corresponde al inscrito a favor de Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P19000748 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Pucallpa, con CUS N° 49840.
- II. En el Asiento 00006 se dispone la cancelación de uso por causal de renuncia del beneficiario Vicariato Apostólico de Pucallpa (Asiento 00004) a favor del Estado, de acuerdo a lo dispuesto, mediante Resolución N°1106-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 30/10/2015.
- III. Se ubica en la Mz 32, Lote 1 - Sector Roca Fuerte del Asentamiento Humano Proyecto Integral La Paz, constituye un equipamiento urbano destinado a iglesia, por tanto, es un bien de dominio público, con el carácter de inalienable e imprescriptible.
- IV. Se ubica en zona urbana, de topografía plana, en calidad de desocupado en su interior se observa vegetación propia del lugar. Análisis sustentado en Imagen Satelital de Google Earth (18.12.2022).

13. Que, si bien es cierto que se ha realizado la extinción de la afectación en uso de “el predio”, también es cierto que aún constituye un bien de dominio público al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a iglesia, bien de dominio público inalienable e imprescriptible, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”² 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 suficiente por la cual debe declararse improcedente la solicitud de transferencia predial peticionada por “la administrada”.

14. 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”.

15. Que, no obstante, es pertinente indicar que el artículo 88° de “el Reglamento” establece la figura de la reasignación, según la cual, atendiendo a razones debidamente justificadas, la administración de los bienes de dominio público puede ser asignada o reasignada a otra entidad responsable del uso público del bien o de la prestación del servicio público; en ese sentido, esta Subdirección procederá a derivar su solicitud a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que evalúe un acto de administración de ser el caso, de conformidad con la normatividad vigente.

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° 273-2024/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 493-2024/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia predial formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MANANTAY**, representado por el alcalde Prof. Roger Ignacio Galán Torres, por los argumentos expuestos en 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 a) 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 palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

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.

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

TERCERO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, 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, 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