

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0261-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 427-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE RÁZURI**, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto del predio de 56 076,20 m² (área gráfica de 56955,18 m²) para desarrollar el Proyecto denominado "Centro de Servicios con Igualdad Recreacional Malabrigo", del distrito de Rázuri, provincia de Ascope y departamento de La Libertad, en adelante "el predio"; y.

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2.- Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 escrito presentado el 09 de junio de 2017 (S.I. N° 18598-2017) la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE RÁZURI**, representado por su entonces alcaldesa Lupe Teresa León Flores (en adelante “la Municipalidad”) (fojas 1), solicita **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A GOBIERNOS REGIONALES O LOCALES** respecto de “el predio” para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** Acuerdo de Consejo N° 067-2017-MDR (fojas 11); **2)** el certificado de parámetros urbanísticos N°. 05-2017/GIDUR/MDR del 07 de junio de 2017 (fojas 14); **3)** copia literal de la partida registral N° 04034401 del registro de predios de la Oficina Registral de Trujillo (fojas 15 al 17); **4)** Un Plano perimétrico (P-2 de febrero de 2017), plano de ubicación (U-2 de febrero de 2017) y memoria descriptiva S/N, firmadas por el Gerente de Infraestructura y desarrollo urbano rural y el Jefe División de acondicionamiento territorial rural y catastro (fojas 18 y 19); **5)** Plan conceptual del Proyecto denominado “Centro de Servicios con Igualdad Recreacional Malabrigo” (fojas 21).

4.- Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de “el Reglamento”, según el cual, 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.

5.- Que, el artículo 65° de “el Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnico - legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.

6.- Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, del 19 de setiembre de 2013, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).

7.- Que, el numeral 7.3) de “la Directiva”, establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, verificará la documentación presentada, y de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva. Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación hasta por igual término; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.

8.- Que, el numeral 1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

9.- Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

10.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia predial, esta Subdirección evalúa 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, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia invocado (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11.- Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 041-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto 2017 (fojas 31) según el cual, entre otros, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se superpone totalmente en la partida registral N° 04034401 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo con registro CUS N°21602, cuya titularidad se encuentra inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN; **ii)** según el certificado de parámetros urbanísticos presentado “el predio” tiene como zonificación R2 (Densidad Baja Residencial) y como uso permitido: Uso Residencial; **iii)** se comparó el predio materia de solicitud con el programa Geocatmin que se tiene como apoyo en esta Superintendencia, verificándose que se encuentra dentro del ámbito del Proyecto Especial Chavimochic.

12.- Que, en ese contexto mediante el Oficio N° 2464-2017/SBN-DGPE-SDDI (foja 35), esta subdirección solicitó a la SUNARP de la Zona Registral N.°V-Sede Trujillo, el Certificado de Búsqueda Catastral de “el predio” con la finalidad de verificar si realmente el predio materia de solicitud se encuentra o no en el ámbito del Proyecto Especial Chavimochic. En atención a lo solicitado, con Oficio N° 4309-2017-ZR-Nro.V-ST/CERTF la Oficina Registral N° V -Sede Trujillo, remite el Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N °6070693 (foja 36), en el que se anexa entre otros el Informe N.°7708-2017-ZR-V-ST/OC y un esquema gráfico.

13.- Que, en virtud de la información técnica remitida por SUNARP, se elaboró el Informe Preliminar N° 1489-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2018 (foja 46) actualizado mediante Informe Preliminar N° 582-2020/SBN-DGPE-SDDI del 08 de julio de 2020 (foja 70) el cual concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Consultada la Base Gráfica SBN, se determina que “el predio” corresponde a la misma extensión del predio denominado Sub Lote 3J, inscrita a favor del Estado-SBN en la partida registral N.°04034401 del Registro de Predios la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral N.°V Sede Trujillo, según se registra en el asiento C00001 de la referida partida;
- ii. Se advierte que la totalidad de “el predio” se encuentra inmersa en el área remanente indeterminada, inscrita a favor del Proyecto Especial Chavimochic en la partida registral N.°11024291 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral N.°V Sede Trujillo, asociado al CUS 21565, que efectuada la consulta en el SINABIP se toma conocimiento que se encuentra en condición de “saneamiento”;
- iii. Se advierte superposición de “el predio” con el terreno inscrito en la partida n.°11204922 (CUS 59606), se determina que es de carácter gráfico y no registral, en tanto que de la lectura de la referida partida este establece como colindante por el oeste al Asentamiento Humano Nuevo Malabrigo 1 y al área de propiedad de Pesca Perú S.A (Lotes 3J (“el predio”) y 3F).

14.- Que, de lo antes expuesto y habiéndose advertido la colindancia de “el predio” con la partida registral N° 11204922 (fojas 74), se procedió al análisis del antecedente registral, identificándose que es producto de la independización de partidas inscritas a favor del Proyecto Especial Chavimochic.

15.- Que, asimismo, de la revisión de los antecedentes de la partida registral N.° 04034401 (CUS 21602), se ha identificado a los anteriores titulares, siendo estos la Empresa Nacional Pesquera S.A. (PESCAPERÚ), según consta en el asiento C-1 de ficha PR6493, que proviene del Tomo 297 Folio 291 y a su vez antecede del tomo 29 folio 309 visualizándose que fue vendida a favor de los señores Gildemeister y Compañía de Lima con fecha 13 de marzo del 1918. Por otro lado, del análisis de la partida registral N.°11024291 (CUS 21565) perteneciente al Proyecto Especial Chavimochic, se desprende que la inscripción de primera de Dominio data del 24 de abril de 1990 (Asiento 1, Folio 336). Aunado a ello se realizó la lectura de las anotaciones marginales contenidas en la referida partida, no habiendo encontrado relación alguna con la partida inscrita a favor del Estado; en consecuencia, no se ha logrado encontrar ningún vínculo entre las referidas partidas registrales; advirtiéndose por tanto indicios de duplicidad registral.

16.- Que, en virtud de lo antes expuesto, ha quedado demostrado que en relación a “el predio”, existe posible **duplicidad registral** ^[1] entre las partidas N° 04034401 y N° 11024291 de titularidad de Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y del Proyecto Especial Chavimochic, respectivamente, haciéndose necesario realizar el saneamiento de “el predio” a fin de no afectar la titularidad de otras entidades públicas, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la Municipalidad”; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

17.- Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia predial, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la Municipalidad”.

18.- Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia evalúe las acciones para de saneamiento de “el predio” al haberse advertido duplicidad registral, de conformidad con el literal b) del artículo 44 del Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.^[2]

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N°355 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 297-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio del 2020.

[1] Artículo 56.- Definición

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

[2] Artículo 44.- Funciones Específicas

Son funciones específicas de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal:

a) Sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN.

b) Realizar el diagnóstico y/o saneamiento técnico - legal de la propiedad inmobiliaria estatal, así como de la propiedad de las Entidades que lo soliciten, previa suscripción del Convenio respectivo.

(...)

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE RÁZURI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

20.1.2.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO