



RESOLUCIÓN N° 401-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de Abril de 2019

VISTO:

El Expediente N° 742-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JOSÉ**, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNO REGIONALES Y/O LOCALES** respecto de tres (3) áreas de 2 275,000 m², 9 545,00 m² y 4 287,75 m² ubicadas en el Sector 1 San Martín de Porres del distrito de San José, provincia de Pacasmayo, departamento de La Libertad, en adelante "el predio 1", "el predio 2" y "el predio 3".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley"), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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, (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 14 de agosto de 2018 (S.I. N° 30008-2018), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JOSÉ** (en adelante "la municipalidad"), solicita la transferencia predial a favor de Gobiernos Regionales y/o Locales respecto de "el predio 1", "el predio 2" y "el predio 3", para tal efecto adjunta la documentación siguiente: **1)** 3 búsquedas registrales correspondientes a "el predio 1", "el predio 2" y "el predio 3", expedidos por la Oficina Registral de Trujillo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (fojas 3, 4 y 5); y, **2)** ficha del código SIAF 2322731 del Banco de Proyectos del Sistema de Seguimientos de Inversiones (fojas 6).





4. Que, en ese contexto con relación a la transferencia de predios de **dominio privado del Estado**, se desprende de los artículos 62°, 63° y 65° de “el Reglamento” en concordancia con el numeral 5.3) de la Directiva N° 005-2013/SBN denominada Procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado, (en adelante “la Directiva”), modificada con Resolución N° 086-2016/SBN publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016, que la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de este tipo de predios se realiza entre las entidades conformante del Sistema siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos 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, de conformidad con sus respectivas competencias, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión.

5. Que, en cuanto a la transferencia de predios de **dominio público del Estado**, la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, dispone que los predios que estén siendo destinados al uso público o que constituyan parte de una infraestructura para la prestación de un servicio público, podrán ser transferidos a título gratuito por la entidad titular o, cuando el bien es de titularidad del Estado, por la SBN, en favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio para cuyo efecto la entidad solicitante deberá efectuar el sustento respectivo, y en el caso que el solicitante sea el afectatario del predio estatal, deberá acreditar haber cumplido con la finalidad para la cual le fue afectado el predio.



6. Que, en relación a la transferencia regulada por la norma glosada en el considerando que antecede, el numeral 6.1) del artículo VI) de “la Directiva”, establece que puede aprobarse a título gratuito u oneroso sobre predios que **originalmente fueron de dominio privado estatal** y actualmente están siendo destinados a uso público o sirven de soporte para prestación de un servicio público para cuyo efecto la entidad solicitante debe efectuar el sustento respectivo; asimismo, determina el carácter excepcional de la transferencia predial en el marco de la mencionada Disposición Complementaria Transitoria, siempre que no resulten aplicables otras figuras como la afectación en uso, asignación o reasignación y se acredite la pertinencia de transferir el predio.

7. 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.

8. 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar las partidas registrales de “el predio 1”, “el predio 2” y “el predio 3”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 919-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2018 (fojas 32), en el que se concluye lo siguiente: **i)** “el predio 1” se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral N° P14083559 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° V –Sede Trujillo, siendo que dicha Entidad aún no ha concluido el procedimiento a su cargo al no haber emitido el título de afectación en uso, constituyendo además un equipamiento urbano destinado a Otros Usos (fojas 10);





RESOLUCIÓN N° 401-2019/SBN-DGPE-SDDI

ii) "el predio 2" se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral N° P14083424 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° V –Sede Trujillo, siendo que dicho Ente aún no ha concluido el procedimiento a su cargo, dado que no se ha emitido el título de adjudicación correspondiente, teniendo como destino de Uso Mercado (fojas 13); y; iii) "el predio 3" se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral N° P14082868 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° V –Sede Trujillo, siendo que dicha entidad aún no ha concluido el procedimiento a su cargo al no haber emitido el título de afectación en uso, constituyendo además un equipamiento urbano destinado a Uso Biblioteca (fojas 15).

10. Que, de conformidad con lo expuesto en el párrafo precedente y de la evaluación de las aludidas partidas registrales, se desprende que "el predio 1" y "el predio 3" se encuentran inscritos a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, entidad que mantiene la competencia del procedimiento de formalización, por tratarse de lotes destinados a Otros Usos y Biblioteca; de conformidad con lo regulado en el artículo 2° y literal a) del artículo 3° del Decreto Legislativo N° 803, "Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal"¹, concordado con los artículos 58^{o2} y 59^{o3} del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, "Reglamento de formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI", referido a las afectaciones en uso de lotes destinados a equipamientos urbanos; razón por la cual no puede ser objeto de transferencia predial a través de ninguna de las figuras descritas en los considerandos cuarto y quinto de la presente resolución, ni de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

11. Que, respecto a "el predio 2", no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia al encontrarse inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, siendo competencia dicha entidad la identificación, saneamiento físico legal, así como del procedimiento de adjudicación de dichos lotes; de conformidad con lo regulado en la Ley N° 27304 "Ley de Adjudicaciones de Lotes de Propiedad del Estado Ocupados por Mercados", así también, su Reglamento aprobado

¹ **Artículo 2.-** Créase la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto.

La inscripción de los títulos de propiedad formalizados por COFOPRI se realizará en el Registro Predial Urbano a que se refiere el Artículo 10 de la presente Ley.

Artículo 3.- Para cumplir el objetivo del Artículo 2 de la presente ley, son funciones de COFOPRI:

a) Formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la Propiedad Urbana de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas a las que se refieren los Artículos 7 y 8 de la Ley N° 26878 y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI.

² **Artículo 58.-** COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

³ **Artículo 59.-** Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aún cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote.



por el Decreto Supremo N° 038-2000-MTC; razón por la cual no puede ser objeto de transferencia de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando, ni de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

12. Que, en virtud a lo señalado en los considerandos precedentes, existen razones suficientes para declarar improcedente la solicitud transferencia predial a favor de Gobierno Regionales y/o locales presentada por "la administrada"; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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° 461-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0505 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JOSÉ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

POI N° 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES