



RESOLUCIÓN N° 0895-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de diciembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 521-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO**, representada por su alcalde Jimmy Orlando Montalván Campaña, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, del predio de 14 903,63 m², ubicado en el Sector A.H. Jirón Tumbes, en el distrito de El Alto, provincia de Talara, departamento de Piura, 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 mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3.- Que, mediante escrito presentado el 24 de julio de 2020 (S.I. N° 10850-2020), la Municipalidad Distrital de El Alto, representada por su alcalde Jimmy Orlando Montalván Campaña (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia predial de “el predio”, para la ejecución del proyecto denominado “Saneamiento Integral del sector denominado A.H. Jirón Tumbes del distrito de El Alto, provincia de Talara, departamento de Piura” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** acuerdo de concejo municipal N° 016-07-2020-A-MMDEA emitido por “la Municipalidad” el 20 de julio de 2020 (fojas 8); **b)** proyecto denominado “Saneamiento Integral del sector denominado A.H. Jirón Tumbes del distrito de El Alto, provincia de Talara, departamento de Piura” (fojas 13); **c)** certificación de crédito presupuestario – nota N° 00000000409 suscrito por el gerente de planeamiento y presupuesto de “la Municipalidad” (fojas 20); **d)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 001-07-2020-GDU-MDEA del 23 de julio de 2020, suscrito por el gerente de desarrollo urbano de “la Municipalidad” (fojas 21); **e)** partida registral N° 11006309 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 22); **f)** partida registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 26); **g)** partida registral N° 01200208 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 56); **h)** plano de ubicación - localización

U-01 de julio de 2020, suscrito por el subgerente de infraestructura, liquidación de obra, catastro y saneamiento de “la Municipalidad” (fojas 58); **i**) plano perimétrico P-01 de julio de 2020, suscrito por el subgerente de infraestructura, liquidación de obra, catastro y saneamiento de “la Municipalidad” (fojas 59); y, **j**) memoria descriptiva de julio de 2020, suscrita por el subgerente de infraestructura, liquidación de obra, catastro y saneamiento de “la Municipalidad” (fojas 61).

4.- Que, 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.

5.- 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.

6.- 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.

7.- Que, dicho procedimiento administrativo también 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 N° 005-2013/SBN”).

8.- Que, el numeral 7.2) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo. Asimismo, si se encuentra pendiente la inscripción registral del dominio del Estado o es necesario realizar algún acto registral, previamente debe efectuarse el saneamiento respectivo, salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste y el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. Si el predio no es de libre disponibilidad o si la entidad, en uso de su discrecionalidad o libre apreciación, considera no acceder a la petición de transferencia, dará por concluido el trámite, notificando su decisión al administrado.

9.- 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; 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 N° 005-2013/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10.- Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la Municipalidad” y los antecedentes registrales de “el predio”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0726-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2020 (fojas 71), complementado con el Informe Preliminar N° 1153-2020/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2020 (fojas 90), determinándose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. 10 318,93 m² (69.24% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45926;
- ii. 827,63 m² (5.55% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11006309 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 114788;

- iii. 3 757.07 m² (25.21% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de Petroleos del Perú S.A. en la partida registral N° 11010738 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana;
- iv. Según el Plan de Ordenamiento Urbano de El Alto 2004-2014, recae en zonificación R3, considerado como zona residencial para uso de viviendas; y,
- v. Según las imágenes satelitales del Google Earth, se ubica en zona urbana consolidada, ocupado en su totalidad por edificaciones tipo vivienda, visualizándose agrupaciones de vivienda (manzanas) que conforman el A.H. “Jirón Tumbes” y vías asfaltadas que se articulan con la Av. Bolognesi (acceso principal a la Ciudad de El Alto), los indicios de ocupación serían anteriores a noviembre del 2011 aproximadamente.

11.- Que, en relación al área de 3 757.07 m² (25.21% de “el predio”) que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no es posible realizar acto disposición sobre este de acuerdo al marco legal expuesto en el cuarto considerando de la presente resolución.

12.- Que, es pertinente mencionar que, esta Subdirección solicitó información respecto de “el predio”, conforme se detalla a continuación:

- Mediante los Oficios N° 02772-2020/SBN-DGPE-SDDI y N° 02806-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 y 29 de setiembre de 2020 respectivamente (fojas 79 y 86), se requirió al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFROPI, informe lo siguiente: si sobre “el predio”, tiene planeado ejecutar algún programa de formalización, en el marco del Decreto Legislativo N° 1202, que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Forma. Siendo que, ante el requerimiento efectuado, COFOPRI, mediante Oficio N° D000490-2020-COFOPRI-OZPIU presentado el 6 de octubre de 2020 (S.I. N° 16155-2020) (foja 89) informó que las áreas solicitadas no se encuentran sobre áreas en proceso de saneamiento físico - legal y no se ha realizado trabajos de Formalización.
- Mediante Oficio N° 02777-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2020 (fojas 80), se requirió a la Municipalidad Provincial de Talara, informar lo siguiente: i) si “el predio” recaería dentro de vías proyectadas y/o aprobadas; y, ii) de ser el caso, precisar el porcentaje de superposición de la vía con éste.

13.- Que, en atención a lo señalado en el ítem v) del considerando décimo primero, “el predio” se encuentra ocupado en su totalidad por edificaciones tipo vivienda, por lo que “la Municipalidad”, según indica en su requerimiento, pretende ejecutar el proyecto denominado “Saneamiento Integral del sector denominado A.H. Jirón Tumbes del distrito de El Alto, provincia de Talara, departamento de Piura”, el que tiene como objetivo ejecutar el saneamiento integral del sector denominado “A.H. Jirón Tumbes”, a fin de obtener la titulación de las viviendas, contribuyendo de esta manera con su ordenamiento urbano y facilitando el acceso al suelo mediante una habilitación urbana; es decir, **pretende sanear la posesión existente sobre “el predio” a través del procedimiento de habilitación urbana y posteriormente titular a los ocupantes de este.**

14.- Que, en ese sentido corresponde indicar que el numeral 1) del artículo 3° del T.U.O. de la Ley N.º 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, define a la habilitación urbana como el **proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano**, supuesto que no concurre en el presente caso, toda vez que “el predio” se encuentra inscrito en los Registros Públicos de la Oficina Registral de Sullana como **“predio urbano”** conforme se advierte de la Ficha N° 9110 del la partida registral N° 11006309, la Ficha N° 9385-B de la partida registral N° 11010747 y la Ficha 9044 del la partida registral N° 01200208, actualmente cancelada y trasladada a la partida N° 11010738, razón por la que no podría ejecutarse sobre “el predio” el procedimiento de habilitación urbana bajo ninguna de sus modalidades.

15.- Que, a mayor abundamiento cabe señalar que, dado que de acuerdo a los informes preliminares descritos en el décimo considerando de la presente resolución, la posesión en “el predio” sería anterior al 2011, por lo que, corresponde precisar que de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1202, que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal; y, de acuerdo al artículo 3° de la Ley N° 31056 “Ley que Amplía los Plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para su Formalización” que modifica, entre otros, el artículo 16 de la Ley N° 28687, se faculta a COFOPRI para la formalización de la propiedad informal de aquellas posesiones informales que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad estatal, hasta el 31

de diciembre de 2015, compréndase en el ámbito de la propiedad estatal a la propiedad fiscal, municipal o cualquier otra denominación que pudiera dársele a la propiedad del Estado, incluyéndose aquellos que hayan sido afectados en uso a otras entidades, y aquellos ubicados en proyectos habitacionales creados por norma específica que no estuviesen formalizados o estén en abandono.

16.- Que, por lo antes expuesto, habiéndose determinado que dada la condición de “el predio”, no es posible que “la Municipalidad” lo destine para la ejecución del proyecto, y que de acuerdo a la norma expuesta en el anterior considerando COFOPRI podría evaluar realizar el procedimiento de formalización sobre este y emitir los títulos de propiedad correspondientes; motivos por los cuales corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia predial, debiéndose archivar el presente expediente una vez quede consentida la resolución.

17.- Que, al haberse declarado la improcedencia de la presente solicitud, resulta inoficioso pronunciarse respecto a la presentación de los requisitos formales establecidos en “Directiva N° 005-2013/SBN” para la evaluación de la transferencia predial. Asimismo, corresponde prescindir de la información solicitada a la Municipalidad Provincial de Talara a través del Oficio N° 02777-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2020 (fojas 80), y que a la fecha no ha sido remitida.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 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 de 2017, el Informe de Brigada N° 1011-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 1045-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre del 2020

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia presentada por **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO**, representada por su alcalde Jimmy Orlando Montalván Campaña, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 20.1.2.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora (e) de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario