

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 185-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 03 de abril de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 402-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO**, representada por su Gerente de Acondicionamiento Territorial, Manuel G. Santisteban Cardenas, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL DE DOMINIO A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto del predio de 2 585,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Asentamiento Humano Proyecto Integral La Paz – Sector Roca Fuerte. Lote 1 de la manzana 13, distrito de Manantay, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P19000504, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Pucallpa, Zona Registral N° VI – Sede Arequipa, CUS N° 49812, en adelante “el predio”; y,



### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar 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 Oficio N° 536-2017-MPCP-GAT presentado el 2 de junio de 2017 (S.I. N° 17715-2017) la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, representada por su Gerente de Acondicionamiento Territorial, Manuel G. Santisteban Cardenas (en adelante “la Municipalidad”) solicita la transferencia interestatal de “el predio” para realizar las acciones de formalización sobre la posesión informal del lote 1 de la manzana 13 del Asentamiento Humano Proyecto Integral La Paz – Sector Roca Fuerte (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la copia

informativa de la partida registral N° P19000504 emitida por el Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Pucallpa, el 31 de mayo de 2017 (foja 2); **b)** Acuerdo de Concejo N° 100-2016-MPCP emitido por la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, el 19 de octubre de 2016 (foja 11); **c)** Programa de Desarrollo denominado "Asentamiento Humano Agrupación de Familias de la Manzana 13" (foja 13); **d)** memoria descriptiva de "el predio" visado por la Gerencia de Acondicionamiento Territorial de "la Municipalidad" (foja 17); **e)** planos perimétrico, de trazado, de lotización y de faja marginal suscritos por el Gerente de Acondicionamiento Territorial, arquitecto Manuel G. Santisteban Cardenas (foja 21); y, **f)** CD conteniendo información digital (foja 27).

4. Que, de lo expuesto en el considerando que antecede, está demostrado que "la Municipalidad" pretende la titularidad de "el predio", vía transferencia predial interestatal, para llevar a cabo el proceso de formalización de la posesión informal denominada Proyecto Integral La Paz – Sector Roca Fuerte, en aplicación de lo prescrito por la Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios (en adelante la "Ley N° 28687").

5. Que, en efecto el numeral 61.1) de la Ley del Procedimiento Administrativo, establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, es reglamentada por las normas administrativas que de aquellas se derivan. En ese sentido, habiendo "la Municipalidad" solicitado la transferencia de "el predio" para fines de formalización de la propiedad informal, corresponde determinar – conforme a las disposiciones legales vigentes - si ésta es la entidad competente para llevar a cabo el referido proceso de formalización.

6. 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 conformantes 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.

7. Que, el 17 de marzo de 2006 se publicó la Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos -Ley N° 28687, la cual en su artículo 2° declara de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal y respectiva inscripción registral, respecto de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que están constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal con fines de vivienda. Asimismo, el numeral 3.1) del artículo 3° de la citada Ley, establece que las posesiones informales que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad estatal, hasta el 31 de diciembre de 2004 están comprendidas dentro de dicho régimen especial. Finalmente, prevé en el numeral 4.1) del artículo 4°, que las municipalidades provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, asumen de manera exclusiva y excluyente la competencia correspondiente a la formalización de la propiedad informal hasta la inscripción de los títulos de propiedad, en concordancia con lo dispuesto por el numeral 1.4 del artículo 73° y numeral 1.4.3 del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972.

8. Que, es conveniente precisar, que el 8 de diciembre de 2006, se publicó la Ley que establece el régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos – Ley N° 28923, que en su artículo 3°, dispuso que COFOPRI, asume





## **RESOLUCIÓN N° 185-2018/SBN-DGPE-SDDI**

de manera excepcional y por un período de tres (03) años, las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de predios urbanos, ubicados en posesiones informales, a que se refiere la "Ley N° 28687" y demás normas reglamentarias, es decir, hasta el 8 de diciembre de 2009; sin embargo, dicho plazo ha sido prorrogado por las Leyes N° 29320, N° 29802, N° 30513, y finalmente por la Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad informal - Ley N° 30711, hasta el 31 de diciembre de 2021.

**9.** Que, asimismo, el artículo 2° de la Ley N° 30731 que modifica la Ley 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, para implementar programas municipales de vivienda, señala que la formalización, adjudicación y titulación de los lotes de las posesiones informales que no pudieron ser incorporadas a la formalización en el marco de la Ley 28687 por no cumplir el plazo de antigüedad, pueden ser formalizadas en el marco de la ejecución de los Programas de Adjudicación de Lotes, dispuesto por el Título III del Decreto Legislativo 803, modificado por la Ley 27046 y el Decreto Legislativo 1202, correspondiendo que la adjudicación de lotes se mantiene a título oneroso y valor arancelario con las excepciones establecidas en dicho marco normativo.

**10.** Que, 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, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "la Municipalidad" esta Subdirección emitió el Informe de Preliminar N° 217-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2018 (foja 30), así como realizó el análisis de los antecedentes registrales, determinándose respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P19000504 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Pucallpa, en virtud de la Resolución N° 027-2010/SBN-GO-JAR del 18 de febrero de 2010 (foja 10); **ii)** constituye un equipamiento urbano destinado a Educación, como se aprecia en el Plano de Trazado y Lotización N° 003-COFOPRI-99-CP de noviembre de 1999; **iii)** tiene zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) de acuerdo al plano de zonificación conforme al Plan de Desarrollo Urbano aprobado con Ordenanza Municipal N° 007-2009-MPCP del 20 de marzo de 2009 y sus modificatorias; y, **iv)** está afectado por la existencia de un caño natural, cuya Faja Marginal fue delimitada a través de la Resolución Administrativa N° 117-2009-ANA-ALA-PUCALLPA, establecida el 13 de noviembre de 2009, que establece un ancho transversal para la margen derecha e izquierda del cauce de 4.00 metros, haciendo un total de ocupación del lote de 479.87 m<sup>2</sup>.

12. Que, de lo expuesto en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución, está demostrado que COFOPRI es en la actualidad, la entidad pública competente para llevar a cabo el proceso de formalización de la propiedad informal a nivel nacional, más no así, las Municipalidades Provinciales, entre ellas, "la Municipalidad", razón por la cual corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud presentada y disponer el archivo del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, y considerando que "el predio" constituye un equipamiento urbano, de ser el caso, COFOPRI inicie las acciones que conlleven a la formalización de la posesión informal, deberá tener en cuenta lo regulado en el artículo 43° de "el Reglamento", que señala: "La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias. Excepcionalmente, a solicitud de la entidad, previo informe sustentatorio, la SBN procederá a aprobar la desafectación de los predios de dominio público (...). La desafectación se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara".

14. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección pondrá en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 46 del "ROF de la SBN".

15. Que, es pertinente indicar que en relación a la titularidad de la partida registral en análisis, si bien la misma obra inscrita a favor de esta Superintendencia, corresponde solicitar a SUNARP regularice tal inscripción debiendo corresponder la titularidad a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; por lo que se solicitará la evaluación de lo indicado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia.

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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 005-2013/SBN; Ley N° 27444, el Informe de Brigada N° 302-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de abril de 2018 y el Informe Técnico legal N° 201-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de abril de 2018.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CORONEL PORTILLO**, representada por su Gerente de Acondicionamiento Territorial Manuel G. Santisteban Cardenas, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.** Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de acuerdo a lo señalado en el décimo quinto considerando de la presente resolución.

**Artículo 4°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I.: 8.0.2.8



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