




RESOLUCIÓN N° 309-2016/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 23 de mayo de 2016

VISTO:




El Expediente N° 103-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA**, representada por su Alcalde Manuel Eduardo Caballero Arias, mediante el cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO**, de un área de 6 487,56 m² ubicada en el Lote 1, manzana A2, sector 1, Agrupación de Familias Pueblo Nuevo, en el distrito de Pacocha, provincia Ilo y departamento de Moquegua, la cual se encuentra inscrita en la partida registral N° P08000003 del Registro de Predios de la Oficina Registral Ilo – Zona Registral N° XII – Sede Tacna, 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° 008-2016-A-MDP presentado el 29 de enero de 2016 (S.I. N° 02276-2016) la Municipalidad Distrital de Pacocha, representada por su Alcalde Manuel Edgardo Caballero Arias en adelante “la Municipalidad”, solicita la transferencia predial interestatal a título gratuito (fojas 1). Para tal efecto adjunta los documentos siguientes: **a)** copia simple de la credencial emitida por el Jurado Electoral Especial de Mariscal Nieto el 31 de octubre de 2014 (fojas 3); **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Manuel Eduardo Caballero Arias (fojas 4); **c)** copia simple del acuerdo de concejo N° 034-2015-MDP de 8 de mayo de 2015, emitida por la Municipalidad Distrital

de Pacocha (fojas 5); **d**) informe N° 146-2015-DDU-MDP del 7 de mayo de 2015, emitido por la Municipalidad Distrital de Pacocha (fojas 7); **e**) informe N° 156-2015-LMC-OAJ-MDP del 7 de mayo de 2015, emitido por la Municipalidad Distrital de Pacocha (fojas 10); **f**) informe N° 145-2015-DDU-MDP del 6 de mayo de 2015, emitido por la Municipalidad Distrital de Pacocha (fojas 11); **g**) certificado de parámetros urbanísticos N° 002-2016-DDU-MDP de 7 de enero de 2016, emitida por la Municipalidad Distrital de Pacocha (fojas 12); **h**) copia simple de la partida registral N° P08000003 del Registro de Predios de la Oficina Registral Ilo – Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 13); **i**) plan conceptual “Centro comercial” de enero 2016 (fojas 21); **j**) plano perimétrico de “el predio” de febrero 2015, suscrito por el arquitecto Juan Carlos Albarracín (fojas 25); **k**) plano de ubicación y localización de febrero de 2015, suscrito por el arquitecto Juan Carlos Albarracín (fojas 26); y **l**) memoria descriptiva de enero de 2016 suscrita por el arquitecto Juan Carlo Albarracín Souto Maior (fojas 27).

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° del “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 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 (en adelante “la Directiva”). Asimismo, el numeral 14) del Texto Único del Procedimiento Administrativo de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN) recoge los requisitos previstos en la citada Directiva.

7. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3) de “la Directiva” prescribe que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de la “SDDI”, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

8. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “la administrada” a través del Informe de Brigada N° 324-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2016 (fojas 31) según el cual, se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

“(…)

- 4.1 *Realizada la comparación gráfica catastral de los predios materia de solicitud con las bases gráficas que obran en la SBN, y de lo evaluado en la documentación adjunta, se tiene que el predio solicitado se encuentra totalmente en ámbito del predio inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal en la partida registral P08000003 del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna. No tiene CUS asignado.*
- 4.2 *En el asiento 00006 de la partida registral descrita se rectificó los datos del lote cambiándose de PQ1 a Mz A2, Lote 01, bajo ese contexto y de la lectura de los asientos anteriores, el lote que antes era destinado a recreación pública, mediante Resolución N° 093-99-COFOPRI/GT pasó a ser lote de dominio privado, se observa en la partida que el uso asignado al lote es comercio, y en el aplicativo web de COFOPRI se señala que el lote es un equipamiento urbano vendible.*





RESOLUCIÓN N° 309-2016/SBN-DGPE-SDDI

4.3 Por otro lado, el Certificado de Parámetros Urbanísticos N° 002-2016-DDI-MDP señala que el lote está calificado como zona recreación, de acuerdo al Plan Director de Ilo 2001 al 2015.

(...)"

9. Que, en tal sentido, de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y de la evaluación de los antecedentes registrales, se advierte que en el Asiento 00002 de la partida N° P08000003 del Registro de Predios de la Oficina Registral Ilo – Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, corre inscrita la titularidad de “el predio” a favor de Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, entidad que mantiene la competencia del procedimiento de formalización; de conformidad con lo regulado al artículo 2° y literal a) del artículo 3° del Decreto Legislativo N° 803, “Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal”¹. Aunado a ello, es preciso señalar que “el predio” es considerado como lote comercial cuya característica del mismo se encuentra desarrollada en el artículo 46° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, “Reglamento de formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI” y se complementa con lo establecido en el literal a) y c), numeral 8.2 del artículo 8° del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, “Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a la formalización de la propiedad informal de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares”; normas que contemplan la situación de los lotes destinados a comercio.

10. Que, en virtud de lo expuesto en el octavo y noveno considerandos de la presente resolución, ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; en tal sentido, de conformidad con el artículo 32° del “Reglamento”, esta Superintendencia solo 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; razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la Municipalidad”; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

11. Que, 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; Ley N° 27444 y el Informe Técnico legal N° 300-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de mayo de 2016.

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, comprehensiva 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.



SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA**, representada por su Alcalde Manuel Edgardo Caballero Arias, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.: 5.2.2.8



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES