



RESOLUCIÓN N° 482-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 501-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SECHURA**, representada por su alcalde Armando Arévalo Zeta; mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de los lotes 1 y 2 de la manzana P2 del AA.HH. Vicente Chunga Aldana y del lote 1 de la manzana L del AA.HH. Los Jardines, distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura, inscritos a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en las Partidas N° P15111827, N° P15111828 y N° P15197177 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura, signadas con registro CUS N° 87907, 87835 y 88641, en adelante “el predio 1”, “el predio 2” y “el predio 3”; 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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° 298-2016-MPS/A del 14 de junio de 2016 (S.I. N° 15634-2016), la Municipalidad Provincial de Sechura, debidamente representada por su Alcalde Armando Arévalo Zeta (en adelante “la administrada”), peticiona la transferencia interestatal de “el predio 1”, “el predio 2” y “el predio 3” – según dice – para ejecutar el proyecto denominado “Ampliación de acciones de mantenimiento de catastro urbano (formalización de asentamientos humanos, centros poblados y caletas del distrito de Sechura - Piura), y construcción del Hospital del Alta Complejidad de la provincia de Sechura” (foja 1). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva de los lotes 1 y 2 de la manzana P2 del AA.HH. Vicente Chunga Aldana, suscrita por la arquitecta Sara Elvira Quezada Crisanto (fojas 3); **b)** plano de trazado y lotización N° PTL-011-2016-FAH/MPS de “el predio 1” y “el predio 2”, del 25 de mayo de 2016 (fojas 6); **c)** copia simple de la Carta N° 0157-2016-MPS-GM/SG, emitido el 21 de abril de 2016 por el Secretario General de la Municipalidad Provincial de Sechura (fojas 7); **d)** copia simple del Oficio N° 895-2016-COFOPRI/OZPIU, emitido el 19 de abril de 2016 por el Jefe de la Oficina Zonal Piura - COFOPRI (fojas 8); **e)** copia simple del Oficio N° 1706-2015/SBN-DGPE-SDS, emitido el 18 de setiembre de 2015 por la Subdirectora de Supervisión de esta Superintendencia (fojas 10); **f)** copia simple del Acuerdo de Concejo N° 023-2015-MPS, emitido el 16 de marzo de 2015 por la Municipalidad Provincial de Sechura (fojas 11); **g)** copia simple de la copia literal de partida N° P15197177 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura - Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 13); **h)** copia legalizada del documento nacional de identidad de Armando Arévalo Zeta (fojas 17); y, **i)** copia legalizada de la credencial emitida el 17 de diciembre de 2014 por el Jurado Electoral Especial de Piura, mediante el cual se reconoce a Armando Arévalo Zeta como Alcalde de la Municipalidad Provincial de Sechura (fojas 18).



4. Que, en tal sentido, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° del “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 64° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.3.2 del inciso 5.3 del artículo V de la Directiva N° 005-2013-SBN, denominada procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado, prescribe que la transferencia de propiedad del Estado en favor de los Gobiernos Regionales y/o Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.



6. Que, en virtud de la normativa glosada en el considerando que antecede, tendrán legitimidad para obrar en el presente procedimiento, el Gobierno Local y/o Regional, a quienes se les otorgará la transferencia a título gratuito, o de percibir ingresos deberán entregar el 50% del valor del predio, quedando el 50% restante a su favor.

7. Que, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, 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 técnicos-legales para la ejecución del programa correspondiente, el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros.

8. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN” 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



RESOLUCIÓN N° 482-2016/SBN-DGPE-SDDI

documentos complementarios a los adjuntados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de transferencia interestatal es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden si éste es de **libre disponibilidad**, 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; para luego, en cuarto orden, proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, “Directiva”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



12. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 962-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio de 2016 (fojas 19), el cual concluye, respecto de “el predio 1”, “el predio 2” y “el predio 3”, lo siguiente:



“(…)”

- 4.1. Los predios solicitados por “la Administrada”: “el predio 1”, “el predio 2” y “el predio 3”, corresponden a **Equipamientos Urbanos – Otros Usos**.
- 4.2. Existen diferencias de áreas, medidas y colindancias para “el predio 1” Manzana P2 Lote 1 y para “el predio 2” Manzana P2 Lote 2 del AA.HH. Vicente Chunga Aldana, entre lo que está descrito en las respectivas partidas registrales y la documentación remitida por “la Administrada”.
- 4.3. No se pudo hacer el diagnóstico de “el predio 3” **Manzana L Lote 1 del AA.HH Los Jardines**, debido a que “la Administrada” no adjuntó plano alguno para este predio.
- 4.4. “El predio 1”, con partida registral de N° P15111827, es de titularidad de **COFOPRI, sin Afectación en Uso**.

“El predio 2” con partida registral N° P15111828 y “el predio 3”, con partida registral de N° P15197177, son de titularidad del **Estado Peruano representado por COFOPRI** y se encuentran con una **Afectación en Uso indeterminada, a favor de la Municipalidad Provincial de Sechura**.

“(…)”

13. Que, de conformidad con el artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803 Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se establece que “las áreas destinadas a vías, parques, servicios públicos y equipamiento urbano que forman parte de terrenos estatales, terrenos expropiados, terrenos sobre los cuales COFOPRI ha declarado la prescripción adquisitiva o la regularización del tracto sucesivo y terrenos ocupados por Centros Urbanos Informales, que sean formalizados, serán de titularidad de COFOPRI con el fin que ésta las afecte en uso o las transfiera en propiedad en favor de las municipalidades, los ministerios y otras entidades que correspondan”. En ese mismo sentido, el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, establece que 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.



14. Que, en tal sentido, de la evaluación técnica descrita en el décimo segundo considerando y de los antecedentes registrales, se advierte que “el predio 2” y “el predio 3” fueron objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que dicho Ente de Formalización concluyó la formalización de los mencionados predios con la emisión de los títulos de afectación en uso en favor de “la administrada” (Asiento 00003 de la Partida N° P15111828 y Asiento 00002 de la Partida N° P15197177), lo cual otorga el derecho de usar a título gratuito los predios para que los destine al desarrollo específico de sus funciones, de conformidad con la normativa glosada en el décimo tercer considerando de la presente resolución, asimismo le permitiría ejecutar los proyectos que considere necesarios para la provincia de Sechura.



15. Que, de conformidad con el considerando precedente, si bien es cierto el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI concluyó con la emisión de los referidos títulos de afectación en uso, no es menos cierto que, para que opere la titularidad en favor de la SBN, debe cumplirse con el procedimiento previsto en la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, según la cual: “Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC”. En ese sentido, no habiéndose emitido resolución alguna, no ha operado el cambio de titularidad de COFOPRI en favor de la SBN.



16. Que, asimismo, revisada la partida N° P15111827 del Registro de Predios de Piura, correspondiente a “el predio 1”, ubicado en el distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura, se advierte como titular a COFOPRI, por lo que esta Superintendencia carece de competencia para iniciar cualquier acto de disposición u otros, respecto del mismo.

17. Que, de conformidad con lo expuesto podemos concluir lo siguiente: i) “el predio 2” y “el predio 3” constituyen bienes de dominio público, por tratarse de lotes de equipamiento urbano destinados al uso público, cuya administración, conservación y mantenimiento le corresponde a “la administrada”, al encontrarse vigente la afectación en uso a su favor; asimismo, aún no ha operado el cambio de titularidad de COFOPRI en favor de la SBN; ii) “el predio 1” tiene como titular a COFOPRI, por lo que esta Superintendencia carece de competencia para iniciar cualquier acto de disposición sobre el mismo; razones por las cuales debe declararse improcedente la solicitud de transferencia presentada por “la administrada”.

18. Que, esta Subdirección mediante memorándum N° 2193-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2016, solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para el cambio de titularidad en favor de esta Superintendencia, de conformidad con el literal e) del artículo 44 del Reglamento de



RESOLUCIÓN N° 482-2016/SBN-DGPE-SDDI

Organización y Funciones de esta Superintendencia.

19. Que, por otro lado, está Subdirección mediante memorándum N° 2194-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2016, solicitó a la Subdirección de Supervisión que proceda de acuerdo a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones 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, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Resolución N° 073-2016/SBN-SG del 01 de agosto de 2016; y, los Informes Técnicos Legales N° 0566-2016/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2016, N° 0567-2016/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2016 y N° 0568-2016/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2016.

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SECHURA**, representada por su Alcalde Armando Arévalo Zeta, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2°.- Disponer, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de transferencia interestatal, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese

POI 5.2.2.8



Maria Rosa Quintanilla Larico
APR. MARIA ROSA QUINTANILLA LARICO
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales