

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 906-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 738-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA**, representada por el Alcalde **JULIO CORTEZ ROJAS**, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** de un área total de 1 472,00 m² conformado por 14 lotes, ubicados en el Asentamiento Humano Esperanza Alta, distrito Chimbote, provincia Santa y departamento de Ancash, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, en las partidas N° P09077262; N° P09116008; N° P09116009; N° P09116010; N° P09115998; N° P09115999; N° P091116000; N° P09116001; N° P09116002; N° P09116003; N° P09116004; N° P09116005; N° P09116006; y, N° P09116007 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote –Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, en adelante “los predios”; 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 2011, 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° 359-2016-AL-MPS presentado el 6 de setiembre de 2016 (S.I. N° 23979-2016), la Municipalidad Provincial del Santa, representada por el Alcalde Julio Cortez Rojas (en adelante la "Municipalidad"), peticiona la transferencia predial respecto de "los predios" a fin de obtener la titularidad de los predios la Construcción de un Establecimiento de Salud (foja 1). Para tal efecto adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** Informe Técnico N° 061-2015-DPU-SGPUyE-GDU-MPS del 19 de enero de 2015 suscrito por el Asistente Técnico del Departamento de Planeamiento Urbano de la Municipalidad Provincial del Santa Arq. Manuel Antero Vera Puycan (fojas 2); **b)** memoria descriptiva del plano de manzaneo, trazado y lotización (fojas 11); **c)** plano perimétrico de los lotes 2,3,4 y 5 de la Manzana P-A.H Esperanza Alta suscrito por el Arq. Manuel Antero Vera Puycan (fojas 18); **d)** plano perimétrico de la Manzana E2 A.H. Esperanza Alta suscrito por el Arq. Manuel Antero Vera Puycan (fojas 19); **e)** plano perimétrico de la Manzana P y E2 A.H Esperanza Alta suscrito por el Arq. Manuel Antero Vera Puycan (fojas 20); **f)** plano de lotización de la Manzana P y E2 -A.H Esperanza Alta suscrito por el Arq. Manuel Antero Vera Puycan (fojas 21); **g)** Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 201; N° 202; N° 203; N° 204; N° 205; N° 206; N° 207; N° 208; N° 209; N° 210; N° 211; N° 212; N° 213; N° 214;-2016-DPU-SGPUyE-GDU-MPS del 19 de julio de 2016, suscrito por el Gerente de Desarrollo Urbano Arq. Manuel Alvarado Isla (fojas 22); y, **h)** copia literal P09077262; N° P09116008; N° P09116009; N° P09116010; N° P09115998; N° P09115999; N° P091116000; N° P09116001; N° P09116002; N° P09116003; N° P09116004; N° P09116005; N° P09116006; y, N° P09116007 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote -Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII - Sede Huaraz (fojas 64).



4. Que, el artículo 62° del "Reglamento", establece que 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. Asimismo, dicho procedimiento 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 la Resolución N° 086-2016/SBN (en adelante "la Directiva"), cuyos requisitos se encuentran descritos en el numeral 15) del Texto Único del Procedimiento Administrativo de esta Superintendencia aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN).



5. Que, el numeral 7.2 de 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, establece que esta Subdirección: "...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". Cabe señalar, que el tercer párrafo prescribe que: "Si el predio no es de libre disponibilidad o si la entidad en uso de sus discrecionalidad, considera no acceder a la petición de transferencia, dará por concluido el trámite, notificándose su decisión al administrado".



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

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia;



RESOLUCIÓN N° 906-2016/SBN-DGPE-SDDI

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 Estatales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA, la "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



8. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 1445-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2016 (fojas 106). En dicho informe se concluye, respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

CONCLUSIONES



4.1 De la revisión de la respectiva partida registral se desprende que el **Lote 2** de la **Manzana P** del Asentamiento Humano Esperanza Alta se encuentra afectado en uso a favor de Municipalidad Provincial del Santa, se ha modificado la extensión del mismo y se han creado nuevos lotes, mas no se aprecia que se haya extinguido la referida Afectación en Uso.

Asimismo, se puede apreciar que inicialmente el **Lote 2** de la **Manzana P** de 6525,00 m² de extensión, por estar destinado a **Esparcimiento Público** tiene la condición de área de dominio público, razón por la que "la Municipalidad" en virtud al Acuerdo de Concejo N° 111-2011-MPS inscribe su Desafectación en la Partida P09077262, en marzo de 2013, no obstante, no se especifica si esta desafectación es parcial o total, pues subsiste un lote de extensión menor destinado a Área de Esparcimiento Público.

Finalmente en todas las partidas de los predios solicitados figura como titular de dominio Cofopri.

4.2 Por las razones antes expuestas, los predios materia de solicitud en transferencia por parte de la Municipalidad del Santa, requieren de saneamiento previo a la evaluación de la procedencia de su solicitud de transferencia, salvo mejor opinión del responsable legal.

"(...)"



9. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y de la revisión de las partidas registrales se advierte que los predios se encuentran inscritos a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal –COFOPRI (antes Comisión de Formalización de la Propiedad Informal), a fin de evaluar la transferencia predial a título gratuito se debe de efectuar el saneamiento registral respectivo:

Afectación en uso

10. Que, el Lote 2 de la Manzana P del Asentamiento Humano Esperanza Alta se encuentra **afectado en uso** a favor de su Comuna, previamente deberá de tramitar ante la Subdirección de Supervisión y Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal la extinción de la afectación en uso conforme lo señalado en el artículo 105^{o1} del

¹ **Artículo 105.- De la extinción de la afectación en uso**
La afectación en uso se extingue por:

1. Incumplimiento y/o desnaturalización de su finalidad.
2. Renuncia a la afectación.
3. Extinción de la entidad afectataria.

“Reglamento” y su Directiva N° 005-2011-SBN y modificatorias.

Desafectación de bien de dominio público

11. Que, el artículo 9° de la Ley N° 29151 y Art. 12° de su Reglamento (D.S. N° 007-2008-VIVIENDA) establece que “(...) Los actos que realizan los gobiernos locales, respecto de los bienes de su propiedad, así como los de dominio público que se encuentran bajo su administración, se ejecutan conforme a la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y a la presente Ley y su reglamento (...)”

12. Que, asimismo, en el tercer párrafo del artículo 43° del Reglamento de la Ley N° 29151 se establece que “(...) En caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por éstos, conforme a la normatividad vigente”

13. Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 161° de la Ley N° 27972 “Ley Orgánica de Municipalidades” compete a la Municipalidad efectuar las acciones correspondientes por ser de sus competencias y funciones metropolitanas.

14. Que, la “Municipalidad” en virtud al Acuerdo de Concejo N° 111-2011-MPS inscribe la desafectación en las Partidas P09077262; N° P09116008; N° P09116009; N° P09116010; N° P09115998; N° P09115999; N° P091116000; N° P09116001; N° P09116002; N° P09116003; N° P09116004; N° P09116005; N° P09116006; y, N° P09116007 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote –Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, a efectos de que se inscriba la titularidad a favor del Estado, para lo cual deberá de presentar la documentación pertinente a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a efectos de que esta sea evaluada y proceda de acuerdo a sus competencias. Cabe señalar que, no se especifica si la desafectación de la Mz. P lote 2 es parcial o total, pues subsiste un lote de extensión menor destinado a Área de Esparcimiento Público.

15. Que, el artículo 48° del “Reglamento” señala que: “*Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; 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 (...)*”

16. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo, décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución, se concluye que se debe de declarar improcedente la petición de la “Municipalidad” respecto de “los predios”, toda vez que se tiene que realizar actos previos de saneamiento registral y posteriormente disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

17. Que no obstante, es preciso señalar a la “Municipalidad” 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, en concordancia con el numeral 7.1) de la “Directiva N° 005-2013/SBN”, la solicitud de

4. Destrucción del bien.
5. Consolidación del dominio.
6. Cese de la finalidad.
7. Otras que se determinen por norma expresa.

En todos los casos, se deberá expedir una Resolución de la autoridad administrativa de la entidad que concedió la afectación en la que se declare expresamente la extinción; dicha Resolución deberá ser sustentada en un informe técnico - legal. La Resolución constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

RESOLUCIÓN N° 906-2016/SBN-DGPE-SDDI

transferencia debe de contener lo siguiente:

(...)

- La expresión concreta de lo pedido, indicando el área, ubicación del predio y el uso o finalidad que se otorgará al predio.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del predio expedido por la municipalidad en donde se encuentra el predio vigente.
- Partida Registral del predio cuya transferencia se solicita o Certificado Negativo de Búsqueda Catastral expedida por la SUNARP.
- Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM - WGS 84 a escala 1/5000 o múltiplo apropiado con indicación del área, linderos, medidas perimétricas autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
- Plano de ubicación del predio.
- Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, las medidas perimétricas y la zonificación (con los nombres de los colindantes, si los hubiere) autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

Asimismo, dependiendo del tipo de transferencia solicitada se deberá acompañar adicionalmente, los documentos siguientes:

- Para la transferencia a título gratuito entre entidades estatales:
 - (1) **El programa o proyecto de desarrollo o inversión** con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, establecidos de conformidad con sus respectivas competencias, que contenga: denominación, descripción, finalidad, objetivo, alcances del programa o proyecto, indicación del financiamiento, así como cronograma de la ejecución de la obra, estableciendo el plazo para su conclusión. El financiamiento deberá ser acreditado con documento expedido por el órgano competente; o,

El plan conceptual o idea de proyecto conteniendo: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante.

La indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.

El Acuerdo de Concejo aprobando el pedido de transferencia del predio.

(...)"

18. Comunicar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE para que evalúe la las acciones de su competencia y de ser el casao efectúe el saneamiento de la propiedad a favor del Estado

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 1067-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2016.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA**, representada por el Alcalde JULIO CORTEZ ROJAS, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Comunicar al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI lo dispuesto en la presente resolución, para su conocimiento y fines

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.2



[Handwritten signature in blue ink]
ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES