



RESOLUCIÓN N° 0461-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 1 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 490-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA PÚBLICA DE PAITA**, representada por su presidente Eusebio Teófilo Junco Rumiche, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE ENTIDADES PÚBLICAS** del área de 675.02 ha, ubicado en el distrito y provincia de Paita y departamento de Piura; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.
2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) 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° 030-2021-SBP presentado el 10 de mayo del 2021 (S.I N° 11684-2021) la SOCIEDAD DE BENEFICENCIA PÚBLICA DE PAITA, representada por su presidente Eusebio Teófilo Junco Rumiche (en adelante “la administrada”) peticiona la transferencia de “el predio” con la finalidad de construir un nuevo cementerio, manifestando que este se encuentra inscrito en la partida registral N° 11222808 (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: a) Informe N° 506-2020/MPP-GDUyR-SGPUCATyAAHH-ARQ.WRMP emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Paita el 20 de noviembre del 2020 (fojas 2); b) memoria descriptiva (fojas 5); c) Resolución de Alcaldía N° 312-2021-MPP/A emitida por la Municipalidad Provincial de Paita el 15 de abril del 2021 (fojas 14); d) plano de ubicación y localización (fojas 15); e) plano perimétrico (fojas 16); y, f) plano perimétricos de los predios independizados (fojas 18).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que sustenta su requerimiento, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal^[2], corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste
5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.
6. Que, por su parte el artículo 8° de “el TUO de la Ley” señala cuales son las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen de bienes estatales, así como prescribe que no se encuentran comprendidas, las empresas estatales de derecho privado.
7. Que, el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias y fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.
8. Que, el artículo 212° numeral 212.1, 212.2, 212.3 y 212.4 de “el Reglamento” establece el procedimiento y requisitos de la transferencia el cual deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”; 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.
9. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.
10. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, de actos de disposición, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, 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 que exige el procedimiento de transferencia de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

^[2] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

11. Que, es pertinente mencionar que si bien en la solicitud de transferencia se señala que requiere un área de 675.02 ha, de la revisión de la documentación técnica adjunta a la citada solicitud se advierte que en la Memoria Descriptiva se señala que el área materia de transferencia es de 995 561,94 m² (en adelante “el predio”), la cual se procederá a evaluar.

12. Que, en ese contexto como parte de la etapa de calificación se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 00731-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2021 (fojas 25), en el que se determinó que el área gráfica es de 995 561,92 m², encontrándose dentro de las tolerancias catastrales, concluyendo al respecto lo siguiente:

i) Revisado los Planos Perimétricos (P-02 y P03) presentada por “la administrada” y contrastado con el Plano N° 1814-2019/SBN-DGPE-SDAPE que obra en la Base Temática de esta Superintendencia, se verifica que la poligonal de “el predio” presenta deficiencia técnica en la georreferenciación.

ii) Adicionalmente, reconstruido la poligonal según coordenadas UTM en datum PSAD56 del Informe N° 506-2020/MPP-GDUyR-SGPUCATyAAHH-ARQ.WRMP emitido por la Municipalidad Provincial de Paita se procedió a realizar la transformación de la poligonal, del datum PSAD56 al datum WGS84, con el software ArcGis, Versión 10.8.1. con el objetivo de contrastar la información, se advierte que existe descripción en la georreferenciación y la realidad física.

iii) 48 112,93 m² (representa el 4,83 % de “el predio”) y 90 760,79 m² (representa el 9,12% de “el predio”) sin continuidad física, se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11222808 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 142176 (fojas 31).

iv) 13 242,62 m² (representada el 1,33 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11141662 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, CUS N° 85395 (fojas 40).

v) 843 445,58 m² (representa el 84,72 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la Comunidad Campesina San Francisco de la Buena Esperanza de Paita, en la Ficha N° 013413 que continua en la partida registral N° 04122284 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 45).

vi) Las áreas indicadas en los Ítems iii) y iv) se encuentran cercano a la vía departamental PI – 103 y se encuentran superpuesto con quebrada S/N, por lo que se recomienda de ser necesario realizar las consultas a las entidades competentes.

vii) Según el GEOCATMIN - Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, “el predio”, se encuentra totalmente superpuesto en ámbito de derechos mineros vigentes conforme se detalla en cuadro siguiente:

| CONCESIÓN | CÓDIGO | TITULAR | ESTADO | AREA SUPERPUESTA | PORCENTAJE |
|--------------|-----------|----------------------------|----------|---------------------------|------------|
| KATHY | 010069694 | REFRACTARIOS PERUANOS S.A. | TITULADO | 104 003,41 m ² | 10,45 % |
| CARLOS PAITA | 010487708 | ANDALUCITA S.A. | TITULADO | 48 112,93 m ² | 4,83 % |

13. Que, en relación al área descrita en el Ítems v) del considerando precedente, se determinó que no se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, dado que es de titularidad de la Comunidad Campesina de San Francisco de la Buena Esperanza de Paita; por lo que, de conformidad con lo señalado en el noveno considerando de la presente resolución solo es posible la admisión a trámite de una solicitud de transferencia predial ante esta Superintendencia cuando el área solicitada se encuentra inscrita a favor del Estado, no siendo por tanto posible que se evalúe acto de disposición alguno, respecto a dicha área.

14. Que, en tal sentido, al haberse determinado que sólo las áreas de 48 112,93 m² (4.83% de “el predio”), 90 760,79 m² (9.12% de “el predio”) y 13 242,62 m² (1.33% de “el predio”) se encuentran inscrita a favor del Estado entiéndase representado por esta Superintendencia, en virtud de la

normativa citada en el quinto y sexto considerando de la presente resolución, corresponde determinar si “la administrada” constituye una entidad que conforma el SNBE de acuerdo a lo establecido en el artículo 8 de “el TUO de la Ley”.

15. Que, al respecto resulta pertinente mencionar esta Subdirección mediante Memorando N° 1662-2020/SBN-DGPE-SDDI del 8 de septiembre del 2020 (fojas 60), realizó la consulta a la Dirección de Normas y Registros de esta Superintendencia, acerca del procedimiento de transferencia predial a favor de las Beneficencias Públicas, considerando lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1411.

16. Que, de acuerdo con la normativa glosada en el quinto y sexto considerando de la presente resolución, tendrán legitimidad para obrar en el procedimiento de transferencia, la entidad requirente, entendida como aquella entidad conformante del Sistema que pretende adquirir la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios dominio privado estatal.

17. Que, mediante los Informes Nros. 00005-2021/SBN-DNR del 11 de enero del 2020 (fojas 65) y 00185-2020/SBN-DNR-SDNC del 29 de diciembre del 2020 (fojas 73) emitidos por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que las Sociedades de Beneficencia son personas jurídicas de derecho público interno, que buscan un fin social y están sujetas a control y fiscalización; no administran recursos públicos y no forman parte de la estructura organizativa de ninguna entidad pública, por lo tanto, no constituyen entidad pública, por lo que al no constituir entidad pública no forman parte de las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales; por lo que no podrían, ser sujetos adquirentes de transferencias de dominio a título gratuito, ni afectaciones en uso.

18. Que, a mayor abundamiento mediante Informe Jurídico N° 013-2021/JUS-DGDNCR del 6 de abril del 2021 (fojas 80) la Dirección General de Desarrollo Normativo y Calidad Regulatoria del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos concluye, entre otros, que las Sociedades de Beneficencia tiene una naturaleza jurídica especial, al tener la condición de personas jurídicas de derecho público interno, de ámbito local provincial, con autonomía administrativa, económica y financiera, y no se constituyen como entidades públicas, toda vez que no son parte de la organización estatal y no administran fondos públicos.

19. Que, en tal sentido, se desprende que “la administrada” no cuenta con legitimidad para solicitar la transferencia de “el predio” al haber quedado demostrado que no es una entidad conformante del Sistema de Bienes Estatales, razón por la cual corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia, debiéndose archivar el expediente una vez que quede consentida la presente resolución.

20. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia no corresponde a esta Subdirección evaluar los documentos presentados por “la administrada” ni requerirle los requisitos formales establecidos en “el Reglamento” en relación al área descrita en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, prescindiendo además de realizar consultas al ANA y a la Municipalidad Provincial de Paita, no obstante de requerirse nuevamente el área antes descrita deberá descartarse previamente superposición con predios de dominio público.

21. Que, sin perjuicio de la señalado en los considerandos precedentes, se deberá considerar que la Ley N° 26298 “Ley de Cementerios y Servicios Funerarios” en su artículo 3° señala “que los Cementerios podrán ser públicos y privados. Corresponde al Estado, a través de la entidad competente, la construcción, habilitación, conservación y administración de los primeros, siendo las Municipalidades Provinciales y Distritales controlar su funcionamiento”. Normativa que deberá ser considerada de presentarse nuevamente la solicitud para los fines expuestos en la solicitud de “la administrada”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 00465-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 mayo del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0515-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INPROCEDENTE** la solicitud de transferencia interestatal presentada por la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA PÚBLICA DE PAITA**, representada por su presidente Eusebio Teófilo Junco Rumiche, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 18.1.2.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario