



RESOLUCIÓN N° 1185-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 812-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SANTA - CHIMBOTE**, representada por el alcalde, Roberto Jesús Briceño Franco, mediante la cual peticona entre otros la **TRANSFERENCIA PREDIAL EXPECIONAL A TÍTULO GRATUITO A FAVOR DE ENTIDADES PUBLICAS**, respecto de (03) tres áreas sin continuidad física de 500,00 m², 450,00 m² y 1 167,60 m², ubicadas en el Pueblo Joven La Victoria del distrito de Chimbote, provincia de Santa y departamento de Áncash, en adelante "los predios"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, (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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante Oficio N° 153-2022-A-MPS del 20 de junio del 2022 (S.I N° 16185-2022), la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SANTA - CHIMBOTE, representada por el alcalde, Roberto Jesús Briceño Franco (en adelante "la administrada"), peticona la reasignación en uso, acumulación y transferencia interestatal de "los predios" para desarrollar el proyecto denominado "Mejoramiento y Ampliación de la cobertura del Servicio de Seguridad ciudadana en el distrito de Chimbote" (fojas 1). Para tal efecto, adjunto, entre otros, la documentación siguiente: a) Acuerdo de Concejo N° 049-2021-MPS emitido por "la administrada" el 23 de diciembre del 2021 (fojas 3); y, b) plan conceptual o idea de proyecto (fojas 6).

3. 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.

4. 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.

5. Que, de acuerdo a lo dispuesto en la Décima Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”, que establece que las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de la titularidad de predios de dominio público, a favor de otra entidad que requiera efectuar su acumulación con otro predio o inmueble. La acumulación debe estar referida a la necesidad de viabilizar la ejecución de una obra pública o un proyecto de inversión y/o a la inscripción o regularización de la edificación realizada. Esta transferencia es a título gratuito y no conlleva la pérdida de la condición jurídica de dominio público del predio, pudiendo modificarse a la entidad responsable de su administración, en cuyo caso se requiere la conformidad de la entidad primigenia, y la debida sustentación del cambio.

6. Que, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar una entidad que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100º, 212º y en el numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2 de la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales”; aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, del 18 de enero de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”)

7. Que, por su parte el artículo 189º 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, 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; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190º de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100º y en el numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento”.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1042-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2022 (fojas 12), en el cual se determinó respecto de “los predios”, entre otros, lo siguiente:

i) Corresponden según detalle siguiente:

PREDIO	Denominación	PROPIETARIO	CUS	PARTIDA	Área (m ²)	%
				(O.R. CHIMBOTE)		
1	Lote 01 Mz B'	Estado - SBN	2131	P09021760	500	23.61
2	Lote 02 Mz B'	Estado - SBN	1936	P09021761	450	21.25
3	Lote 01 Mz A'	Estado - SBN	2148	P09021758	1,167.60	55.14
ÁREA GRÁFICA TOTAL					2,117.60	100 %

ii) Constituyen áreas de Equipamiento Urbano, conforme al cuadro general de distribución de áreas del Pueblo Joven la Victoria, bienes de dominio público destinados a Uso: Local Comunal y Centro de Salud, afectados en uso a favor del Pueblo Joven la Victoria y el Ministerio de Salud para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (Asiendo 00008 y 00009); siendo que, en mérito a las Resoluciones Nros. 799-2021/SBN-DGPE-SDAPE, 717-2021/SBN-DGPE-SDAPE y 811-2021/SBN-DGPE-SDAPE se extinguió las referidas afectaciones en uso.

iii) Toda vez que se manifiesta que para llevar a cabo “el proyecto” se requiere la acumulación de “los predios” con el Lote 3A de la Manzana A del Pueblo Joven la Victoria; corresponde indicar que

este se encuentra inscrito a favor de Municipalidad Provincial de Santa, en la partida registral N° P09129251 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, el cual constituye equipamiento urbano destinado a otros usos, siendo desmembrado de un área de mayor extensión inscrito a favor de “la administrada” de la partida registral N° P09123543 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, en merito a la transferencia mediante Resolución Administrativa N° 0451-2018-GDU-MPS del 30 de mayo del 2018, con fines de saneamiento, al amparo de la Ley N° 28687.

iv) De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en la imagen del 14 de noviembre del 2021 se advierte que “los predios”, son terrenos de naturaleza urbana, en calidad de desocupados.

v) De acuerdo al Plano de Zonificación de los Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chimbote – Nuevo Chimbote 2020 - 2030 aprobado mediante Ordenanza Municipal 006-2020-MPS de fecha 30/09/2020, publicado en la página Web de “la administrada”, se verifica que “los predios” recaen en zona sin zonificación.

10. Que, en ese sentido es preciso indicar que en el numeral b) del artículo 66° del Reglamento de Inscripciones de los Registros Públicos aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN, establece como uno de los requisitos para la acumulación de predios, que estos pertenezcan al mismo propietario.

11. Que, por otro lado, el artículo 2° de la Ley N° 28687 “Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos”, dispuso: “Declárese de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su 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 que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda”. Asimismo, el artículo 4° de la citada Ley, precisa, entre otros, 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 N° 27972”, concordante con el artículo 2° del Reglamento de la Ley N° 28687, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA.

12. Que, al respecto, es pertinente mencionar que el predio inscrito en la partida registral N° P09129251, si bien es cierto se encuentra inscrito a favor de “la administrada”, este ostenta la condición de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (Otros Usos), y que de acuerdo al marco legal expuesto en los considerandos precedentes, así como la revisión de la partida registral N° P09123543 (matriz), se advierte que este fue transferido con fines de saneamiento, al amparo de la Ley N° 28687^[1], sobre el cual no se ha concluido el procedimiento de formalización al no haber emitido el título de afectación respectivo, de conformidad con lo regulado en el artículo 2° y literal a) del artículo 3° del Decreto Legislativo N° 803, “Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal”^[2], concordado con los artículos 58°^[3] y 59°^[4] del Decreto Supremo N° 013-99-MTC

[1] **Artículo 1°.-** el cual tiene por objeto regula en forma complementaria y desarrolla el proceso de formalización de la propiedad informal, el acceso al suelo para uso de vivienda de interés social orientado a los sectores de menores recursos económicos y establece el procedimiento para la ejecución de obras de servicios básicos de agua, desagüe y electricidad en las áreas consolidadas y en proceso de formalización

[2] **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.

[3] **Artículo 58.-** 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.

[4] **Artículo 59.-** Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aún cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote.

13. Que, en ese sentido, al haberse determinado que el predio inscrito en la partida registral N° P09129251 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, no constituye un bien de titularidad o propio de “la administrada” si no un área destinada al procedimiento de formalización de la propiedad informal, sobre el cual aún no se ha concluido con el procedimiento de formalización al no haberse emitido el título de afectación respectivo, por lo cual no se configura la acumulación con “los predios” solicitado; razón suficiente por la cual debe declararse improcedente la solicitud de transferencia predial peticionada por “la administrada”.

14. Que, haberse determinado la improcedencia de la solicitud de transferencia predial no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

15. Que, en el extremo de su solicitud que solicita la reasignación en uso, es pertinente indicar que el artículo 88° de “el Reglamento” establece la figura de la resignación, según el cual se modifica el uso o destino predeterminado del predio estatal de dominio público a otro uso público o prestación de servicio público; en ese sentido, esta Subdirección procederá a derivar su solicitud a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, área a cargo de dicho procedimiento, a fin de que evalúe de acuerdo a sus competencias.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 1093-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre del 2022; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 1320, 1321 y 1322-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SANTA - CHIMBOTE**, representada por el alcalde, Roberto Jesús Briceño Franco, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- SEGUNDO.- Remitir a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SANTA - CHIMBOTE**, representada por el alcalde, Roberto Jesús Briceño Franco, conforme a lo señalado en el décimo sexto considerando de la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese

P.O.I. 19.1.2.8

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI