

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0242-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 081-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUABAL**, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A GOBIERNOS REGIONALES O GOBIERNOS LOCALES** de un área de 981,62 m², ubicada en el Centro Poblado de Santa Rosa, en el distrito de Huabal, provincia de Jaén, departamento de Cajamarca, en adelante “el predio”; 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 TUDO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el 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 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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 04-2022-MDH/A presentado el 17 de enero del 2022 (S.I. N° 00919-2022), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUABAL** (en adelante “la Municipalidad”) solicita la transferencia interestatal de “el predio” a su favor, a fin de ejecutar el proyecto denominado: “Creación del Parque Principal de la localidad de Santa Rosa del distrito de Huabal – provincia de Jaén – departamento de Cajamarca” (en adelante “el proyecto”) (fojas 01 y 02). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Oficio N° 3869-2021-VIVIENDA/VMVU-PMIB del 03 de diciembre del 2021 emitido por la Dirección Ejecutiva del Programa Mejoramiento Integral de Barrios (foja 03); **2)** Credencial otorgada a Walter Terrones Santos emitido por el Jurado Electoral Especial de Jaén (foja 04); **3)** Resolución de Alcaldía N° 173-2021-MDH/A del 02 de diciembre del 2021 emitida por la Municipalidad Distrital de Huabal (fojas 05 al 07); **4)** Acuerdo de Concejo N° 037-2021-MDH del 02 de diciembre del 2021 emitido por la Municipalidad Distrital de Huabal (fojas 08 y 09); **5)** certificado literal de partida registral N° 02102348 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén (fojas 10 al 17); **6)** Certificado de Búsqueda Catastral (Publicidad N° 5529943) emitido el 02 de diciembre del 2021 por la Oficina Registral de Jaén (fojas 18 al 22); **7)** memoria descriptiva y planos perimétrico y ubicación - localización singados por ingeniero Felipe Cieza Cascos (fojas 23 a 26); y, **8)** Disco CD – DVD (foja 27).

4. Que, de acuerdo a los artículos 207° y 208 de “el Reglamento”, 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, y puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado al uso o

prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias.

5. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional con funciones transferencias o la SBN, según sea el caso; de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 100° y los numerales 213.3 y 213.4 del artículo 212° de “el Reglamento”, y en la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales” aprobada mediante Resolución N° 0006-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN”).

6. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN” y otras normas conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00111-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2022 (fojas 28 a 34), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) De la revisión de los documentos técnicos presentados por “la Municipalidad”, se obtiene un polígono con un área gráfica de 981,79 m², la cual excede en 0,17 m² del área solicitada, diferencia que se encuentra del rango de tolerancia; sin embargo, realizada la conversión a DATUM PSAD56 utilizando la herramienta AutoCAD Map 2017, se obtiene como resultante que “el predio” se encuentra ubicado en el distrito de San José del Alto y no en el distrito de Huabal.
- ii) Efectuada la consulta a la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP y la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, se verifica que “el predio” recae en zona donde no hay poligonales incorporadas al SINABIP; sin embargo, de la revisión del visor temático de SUNARP, se advierte que “el predio” se encuentra inmerso en área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 02102348 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén; sin embargo, estando a lo indicado por “la Municipalidad” respecto a coordinaciones con el Ministerio de Agricultura – Agencia Agraria de Jaén señala que el Ministerio de Agricultura como titular del predio inscrito en la referida partida registral N° 02102348, se sugirió solicitar el título archivado correspondiente, a fin de determinar la titularidad de “el predio”.
- iii) De la revisión de la plataforma del Portal del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, se observa que “el predio” se ve afectado aproximadamente en una extensión de 50 ml, por la Red Vial Vecinal Tray_DS11, Emp. CA-728-Santa Rosa – San Francisco – Agua Colorada; y, por la Red Vial Tray_DS12, Emp. CA-540-Cruce - Santa Rosa – San Francisco – Agua Colorada, sobre la cual no se advierte el ancho de vía reglamentaria.
- iv) De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se observa que se trata de un predio de topografía de pendiente leve y ubicado en ámbito urbano del Centro Poblado Santa Rosa, definido de vías locales de circulación (vías afirmadas), en la condición de desocupado, no se descarta la existencia de otros elementos que no se pueden visualizar debido a la resolución de la imagen.

9. Que, en atención a lo advertido en el ítem iii), mediante Oficio N° 00318-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero del 2022 (fojas 38), esta Subdirección solicitó a “la Municipalidad” informe si las vías descritas en el referido ítem, tienen la calificación de vía vecinal, y de ser el caso, indicar cual es la normativa que las declara como tal; debiendo precisar la medida del ancho de las secciones viales que recaigan sobre “el predio”. En atención a ello, mediante Oficio N° 08-2022/MDH-DIDUR-JLVC presentado el 11 de febrero del 2022 (S.I. N° 04333-2022), “la Municipalidad” remite, documentación técnica y el Informe N° 016-2022-MDH/DIDUR/JRVC-JD del 07 de febrero del 2022 (fojas 39 al 62).

10. Que, de la evaluación de los documentos contenidos en el noveno considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00294-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo del 2023 (fojas 100 y 101), en el que se concluye superposición parcial en un área de 330,42 m² (33,65% de “el predio”) de la red vecinal denominada CA-731, el cual tiene un ancho de vía de 6 metros, razón por la cual no puede ser objeto de disposición alguno sobre este de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹, concordado con el numeral 3.3 del artículo 2° de “el Reglamento”².

11. Que, tal como se le indicó a “la Municipalidad” mediante los Oficios N° 00318-2022/SBN-DGPE-SDDI y N° 00440-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 y 21 febrero del 2022, esta Subdirección solicitó al Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén el Título Archivado N° 9/0901 del 22 de julio de 1997 de la partida registral N° 02102348 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén (Publicidad N° 22022-650437) (en adelante “el Título Archivado”), a fin de determinar la titularidad de “el predio”.

12. Que, de la revisión de “el Título Archivado”, se advierte que el Proyecto Especial de Titulación de Tierras (PETT) - Dirección Subregional Agraria I - Jaén (Ministerio de Agricultura), inicia el procedimiento de inmatriculación del predio rústico, invocando la Ley N° 25902 “Ley Orgánica del Ministerio de Agricultura”, el Decreto Legislativo N° 653 “Ley de Promoción del Sector Agrario” y el Decreto Supremo 011-94-AG TUPA del PETT. Al respecto, el referido dispositivo normativo dispone que toda inscripción registral de predios rústicos se efectuará en base a los planos del Ministerio de Agricultura y que se establecerá el procedimiento para las acciones de catastro, titulación y/o su perfeccionamiento, para la inscripción en los Registros Públicos de los predios rústicos en todo el territorio nacional, que fueran adjudicados en aplicación del Decreto Ley N° 17716 (Ley de Reforma Agraria). Asimismo, en su artículo 20° señala que “*son intangibles para fines de expansión y habilitación urbana las tierras rústicas calificadas como tales por el Ministerio de Agricultura. La modificación de esta calificación podrá ser efectuada mediante Decreto Supremo, con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros*”.

13. Que, asimismo se advierte de “el Título Archivado” el Informe N° 021-97-DSRAGIJ/PETT-OCR, el cual toma como referencia los artículos 6° y 7° del ROF del PETT, los cuales indican lo siguiente: “*Artículo 6° " el PETT tiene por objeto realizar las acciones necesarias para perfeccionar la titulación para el registro de los predios rurales expropiados durante la vigencia de las normas contenidas en el derogado Texto Único concordado del Decreto Ley N° 17716, además la titulación de predios rurales que actualmente se encuentran en propiedad del Estado y que este adjudique o transfiera con posterioridad a la vigencia del D.L. 653 del 30 de julio de 1991". "Artículo 7° - funciones del PETT " e) culminar por el Estado la titulación de los predios rurales adquiridos por los beneficiarios de la Ley N° 17716 y 653, solicitando su inscripción registral*”. Adicionalmente el Artículo 3° señala que “*el Ministerio de Agricultura a través del PETT, tiene a su cargo las actividades relacionadas con el perfeccionamiento de los títulos de propiedad de los predios rurales comprendidos en el D.L. 17716, normas modificatorias, complementarias y conexas, con el fin de lograr su inscripción registral, a fin de otorgar a sus titulares en ejercicio pleno de su derecho*”. Asimismo, la Primera Disposición Complementaria, señala que las actividades del PETT y las que realicen los gobiernos regionales o locales u otra institución en materia de titulación y registro de predios rurales comprendidos en el Decreto Legislativo N° 17716 se entenderán que corresponden al Ministerio de Agricultura.

14. Que, en ese sentido, el PETT constituye una unidad ejecutora perteneciente al Ministerio de Agricultura, la cual tiene como función la titulación masiva de predios rústicos adjudicados en aplicación del DL N° 17716, así como de los predios de propiedad del Estado y que se adjudique o transfiera con posterioridad al DL N° 653, promoviendo su inscripción registral, a fin de regularizar la titulación de los predios rurales adquiridos, expropiados y adjudicados por el Estado (DL. 17716 normas modificatorias, complementarias y conexas), siendo así al ser procedimiento realizado por una unidad ejecutora perteneciente al Ministerio de Agricultura a fin de regularizar predios rurales; por lo que, la titularidad de “el predio” corresponde al Estado - Ministerio de Agricultura (ahora Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego), según las normas antes mencionadas.

15. Que, estando a lo advertido en el ítem i) del octavo considerando, esta Subdirección mediante Oficio N° 00304-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de febrero del 2022 solicitó a la Dirección Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Cajamarca, informe sobre la jurisdicción

¹ **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² 2. Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

en la que se encuentra comprendido "el predio"; o, de ser el caso, señalar si se encontró o se encuentra inmerso en un conflicto de demarcación territorial entre los distritos de Huabal y San José del Alto, precisando el estado del mismo. Al respecto, mediante Oficio N° D25-2022-GR.CAJ-GRPPAT/SGAT presentado el 15 de febrero del 2022 (S.I. N° 04963-2022), la Subgerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Cajamarca trasladó el Informe N° D-4-2022-GR.CAJ-GRPPAT-SGAT/ARVE, en el que se concluye que el límite entre los distritos de San José del Alto y Huabal, de acuerdo a sus leyes de creación, no es cartointerpretable, por lo que no se puede precisar la pertenencia jurisdicción de "el predio" (fojas 63 al 67).

16. Que, mediante Oficio N° 038-2022-MDH/A presentado el 18 de febrero del 2022 (S.I. N° 05252-2022) "la Municipalidad" remite el Informe N° 011-2022-MDH/DIDUR/JLVC-JD del 03 de febrero del 2022 y el Acta de Sesión Extraordinaria N° 01-2022-MDH del 03 de febrero del 2022 (fojas 68 al 77).

17. Que, mediante Oficio N° 00421-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero del 2022, reiterado con Oficio N° 1435-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de mayo del 2022, esta Subdirección solicitó a la Secretaría de Demarcación y Organización Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros que informe: i) sobre la posibilidad determinar la jurisdicción en la que se encuentra comprendido "el predio"; o, de ser el caso, señalar si se encontraría inmerso en un conflicto de demarcación territorial entre los distritos de Huabal y San José del Alto; y, ii) sobre la posibilidad de determinar la jurisdicción de "el predio" a partir de la constatación que realice el alcalde de uno de los distritos involucrados, o nos indique cuál es el procedimiento a seguir para la determinación. Al respecto, mediante Oficio N° D000003-2023-PCM-SDOT presentado el 05 de enero del 2023 (S.I. N° 00345-2023), la Secretaria de demarcación y organización territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros, indica que las leyes de naturaleza demarcatoria que involucran a los distritos de Huabal y San José del Alto no permiten establecer el límite entre tales circunscripciones, por lo que no es posible determinar la ubicación o jurisdicción en la que se encuentra el predio materia de consulta.

18. Que, en ese orden de ideas, es pertinente mencionar que para la continuación del procedimiento de transferencia de "el predio" resulta relevante conocer con exactitud la jurisdicción política en la que se encuentra ubicado, toda vez que de acuerdo con el artículo VII de la Ley N° 27972- Ley Orgánica de Municipalidades: "(...) *el gobierno en sus distintos niveles se ejerce dentro de su jurisdicción, evitando la duplicidad y superposición de funciones, con criterio de concurrencia y preeminencia del interés público*"; y, conforme establece el artículo 3° de la acotada norma, las municipalidades se clasifican en función de su jurisdicción y régimen especial, siendo que la municipalidad distrital ejerce jurisdicción sobre el territorio del distrito.

19. Que, el inciso 7 del artículo 102° de la Constitución Política del Perú, establece como una de las atribuciones del Congreso aprobar la demarcación territorial que proponga el Poder Ejecutivo; habiendo prescrito el artículo 5° de la Ley N° 30918, Ley que fortalece los mecanismos para el tratamiento de las acciones de demarcación territorial, que modificó la Ley N° 27795 – Ley de Demarcación y Organización Territorial (en adelante la "Ley 27795"), que los organismos competentes en asuntos y materias de demarcación territorial son La Presidencia del Consejo de Ministros, Gobiernos regionales, y las entidades de la administración pública, incluidas las municipalidades.

20. Que, en virtud de lo advertido en el informe preliminar descrito en el octavo considerando de la presente resolución y de lo informado por la Secretaría General de Demarcación y Organización Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros se concluye que las leyes de naturaleza demarcatoria que involucran a los distritos de Huabal y San José del Alto no permiten establecer el límite entre tales circunscripciones, por lo que no es posible determinar la ubicación o jurisdicción en la que se encuentra el predio materia de consulta, así como establecer si "la Municipalidad" ejerce jurisdicción sobre el territorio en donde se ubica "el predio"; información que resulta necesaria para aprobar un acto de disposición a su favor, además de la revisión de la documentación que presenta "la Municipalidad" no adjunta documentación que descarte en conflicto territorial; razón suficiente para declarar improcedente lo solicitado y disponerse el archivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

21. Que, además de acuerdo al análisis efectuado en el décimo primer, décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente Resolución, se desprende que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego; razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el sexto considerando de la presente Resolución y además constituye parcialmente un bien de dominio público conforme se describió en el décimo considerando de la presente resolución.

22. Que, sin perjuicio de ello, se hará de conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal -SDAPE, para que conforme a sus competencias “del ROF de la SBN”, evalúe la asunción de titularidad de “el predio”, toda vez que de acuerdo a lo indicado en el ítem iv) del octavo considerando de la presente resolución, el predio se encuentra en ámbito urbano.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0227-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0268-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A GOBIERNOS REGIONALES O GOBIERNOS LOCALES** formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUABAL**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal -SDAPE, para que proceda conforme lo descrito en el vigésimo primero considerando de la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI