

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0420-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **062-2023/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ABANCAY**, representada por su alcalde Guido Chahuaylla Maldonado, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de un predio de 4.54 ha (45 443,96 m²), ubicado en el distrito de Abancay, provincia de Abancay y departamento de Apurímac, 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 TUO 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, en sentido mediante Oficio N° 1305-2022-A-MPA presentado el 04 de enero del 2023 (S.I. N° 00205-2023), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ABANCAY**, representada por su alcalde Guido Chahuaylla Maldonado (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia interestatal de “el predio” para ejecutar el proyecto denominado “Recuperación de Áreas Degradadas por Residuos Sólidos en el sector Imponeda Quitasol”, distrito de Abancay, provincia de Abancay, departamento de Apurímac (foja 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** copia simple del DNI de Guido Chahuaylla Maldonado (fojas 2); **b)** copia de la credencial otorgada por el Jurado Electoral Especial de Abancay a favor de Guido Chahuaylla Maldonado para su reconocimiento como alcalde de la Municipalidad Provincial de Abancay (fojas 3); **c)** copia del Acuerdo Municipal N° 084-2022-CM-MPA emitida por la Municipalidad Provincial de Abancay el 23 de diciembre del 2022 (fojas 4-5); **d)** Documento técnicos firmados por el ingeniero civil Henry Amílcar Cuba Enríquez, con C.I.P N° 212607 (Plano Ubicación y Perimétrico y memoria descriptiva) (fojas 6-13); **e)** copia del certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 6511112 del 10 de setiembre del 2019 (fojas 14-15); **f)** Plan conceptual “Recuperación del Área Degradada por Residuos Sólidos en el sector “Imponeda Quitasol”, distrito de Abancay, provincia de Abancay, departamento de Apurímac (fojas 16-41); y, **g)** Un CD (fojas 42).

4. 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.

5. 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”.

6. 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.

7. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por 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”).

8. 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 la solicitud.

9. 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 Estales, 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00042-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2023, complementado con el Informe Preliminar N° 00205-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero del 2023, concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) De la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP y el Visor de SUNARP, se advierte que “el predio” se superpone con los siguientes ámbitos:

| N° | Partida Registral | Titular | Superposición (m ²) | Porcentaje (%) |
|--------------|-------------------|---|---------------------------------|----------------|
| 1 | 11014103 | Propiedad de terceros | 783,54 | 1.72 |
| 2 | 03004497 | | 728,08 | 1.6 |
| 3 | 11032365 | | 214,75 | 0.47 |
| 4 | 11011030 | | 12,33 | 0.03 |
| 5 | 11074507 | | 1,31 | 0.01 |
| 6 | 03015679 | Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural | 43 703,89 | 96.17 |
| Total | | | 45 443,90 | 100.00 |

- ii) De la situación física y de ocupación de “el predio” se advierte que, de la información de las imágenes satelitales de Google Earth de fecha 05 de noviembre del 2022, se trata de un terreno ubicado en zona de expansión urbana, de topografía variada con vegetación propia de la zona en diferentes sectores, en la condición de desocupado, no cuenta con delimitación física ni cerco perimétrico; asimismo, se observan trazos de trochas carrozables o caminos en su interior, sin embargo, no existe presencia de infraestructura alguna.

11. Que, por lo expuesto, en relación a las áreas de 783,54 m² (1.72%), 728,08 m² (1.6%), 214,75 m² (0.47%), 12,33 m² (0.03%) y 1,31 m² (0.01%) que forman parte de “el predio”, ha quedado determinado que no se encuentran inscritas a favor del Estado representado por esta Superintendencia sino a favor de terceros; motivo por el cual esta Superintendencia no es competente para realizar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el inciso 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”¹.

12. Que, por otro lado, en relación al área de 43 703.89 m² (96.17 %), si bien se encuentra inscrita a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, deberá considerarse que el numeral 3.2. del artículo 3° de la Ley N° 31145, “Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales”, concordante con el numeral 2 del artículo 3° del Reglamento de la Ley N° 31145, aprobado mediante Decreto Supremo N° 014-2022-MIDRAGRI, señala que en los procedimientos de saneamiento físico legal y formalización de predios rurales se excluyen a las tierras con fines de vivienda o las que se encuentren en zonas urbanas y de expansión urbana.

13. Que, en atención a lo expuesto y al ítem ii) del décimo considerando y con la finalidad de determinar si “el predio” se encuentra o no en ámbito urbano, se solicitó la siguiente información:

- Mediante Oficio N° 01398-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo del 2023, se consultó a “la Municipalidad”, informe lo siguiente: i) si “el predio” se encuentra en zona urbana o zona de expansión urbana; ii) precise la zonificación establecida y la normativa que aprueba, remitiendo la documentación técnica y legal correspondiente, para lo cual otorgó el plazo de siete (07) días hábiles de notificado, bajo apercibimiento de resolver con la documentación que obra en autos.

Es así, que a través del Oficio N° 314-2023-A-MPA presentado el 03 de abril de 2023 (S.I. N° 08189-2023) “la Municipalidad” solicitó ampliación de plazo otorgado, a fin de presentar la información requerida. En atención a ello, mediante Oficio N° 01626-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2023, esta Subdirección procedió a otorgar excepcionalmente y por única vez una prórroga de siete (07) días hábiles, a fin de que “la Municipalidad” remita la información peticionada; siendo así, mediante Oficio N° 327-2023-A-MPA presentado el 13 de abril de 2023 (S.I. 08919-2023), “la Municipalidad” remite la información señalando que: *“el predio se encuentra fuera del plano de zonificación de usos de suelo del Plan de Desarrollo Urbano vigente, en zona rural y que no está considerado en ningún plan de expansión urbana”*.

- Mediante Oficio N° 01418-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo del 2023, se consultó al Gobierno Regional de Apurímac, informe, entre otros, i) Si ante la entidad que representa, se viene tramitando o evaluando actualmente alguna solicitud relacionada con este; y, ii) si “la Municipalidad”, viene tramitando o evaluando actualmente alguna solicitud relacionada con éste.
- En atención a lo solicitado, mediante Oficio N° 37-2023-GRAP/GRDE presentado el 09 de mayo de 2023 (S.I. N° 11403-2023), el Gobierno Regional de Apurímac adjunto el Informe N° 07-2023-GRDE-SGSFLPR-SF/ESM donde indica que, hasta la fecha de dicho informe no se ha encontrado registro de solicitud por parte de persona natural o jurídica que haya solicitado la información del predio

¹ **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.

3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

mencionado y que tratándose de un predio no catastrado y que no reúne la naturaleza de uso agropecuario; requisito considerado en el Reglamento de la Ley N° 31145, aprobado por Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI: para poder formalizar a nombre de la Municipalidad; por tener el Gobierno Regional, las competencias de saneamiento físico – legal y formalización de predios rurales; no existe solicitud alguna para la titulación del predio a nombre de persona natural y/o jurídica.

14. Que, posteriormente, mediante Oficio N° 478-2023/MINAM/VMGA/GICA del 19 de abril del 2023 (S.I. N° 09629-2023) la UE 003 de Gestión de la Calidad Ambiental del Ministerio del Ambiente, remite la versión completa de la Ordenanza Municipal N° 008-2022-CM-MPA que amplía la vigencia del Plan Desarrollo Urbano 2012-2021 adjuntando un CD, a fin de que sea incorporado a la documentación presentada por “la Municipalidad” a través del Oficio N° 327-2023-A-MPA.

15. Que, en atención a la información detallada en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00565-2023/SBN-DGPE-SDDI del 08 de mayo del 2023, donde se concluyó que “el predio” se encuentra fuera del ámbito contemplado en el plano de zonificación de usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano de Abancay 2012-2021, aprobado por Ordenanza Municipal N° 016-2012-MPA del 22.08.2012, vigente con Ordenanza Municipal N° 008-2022-CM-MPA del 12.05, en zona rural y no esta considerado en ningún plan de expansión urbana.

16. Que, de acuerdo a la información descrita en el décimo tercer considerando y el Informe Preliminar detallado en el considerando precedente de la presente Resolución, se advierte que el área 43 703,89 m² (96.17 %) que comprende parte de “el predio” se encuentra en zona rural e inscrito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, razón por la cual, razones suficientes para que esta Superintendencia no cuenta con competencias para realizar acto de disposición en cuanto a dicha área.

17. Que, en atención a las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso, ha quedado determinado que: **a)** las áreas de 783,54 m² (1.72%), 728,08 m² (1.6%), 214,75 m² (0.47%), 12,33 m² (0.03%) y 1,31 m² (0.01%) no se encuentran inscritas a favor del Estado representado por la SBN; y, **b)** el área de 43 703,89 m² (96,17%) se encuentra inscrita a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural y además se ubica en zona rural, por tanto se encuentra dentro de los alcances de la Ley 31145, motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para realizar acto de disposición; por lo que deberá declararse improcedente la pretensión de “la Municipalidad” y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente Resolución.

18. Que, sin perjuicio de lo antes mencionado, en relación al 96.17% deberá considerarse, que de acuerdo al artículo 1 de la Resolución N° 0181-2016-MINAGRI del 03 de mayo de 2016, se dispone que “*El Ministerio de Agricultura y Riego asume la titularidad de dominio respecto de los terrenos inscritos a nivel nacional en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos, indistintamente a nombre de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, (...) o de las dependencias que hagan sus veces, adquiridos por este Ministerio, en representación del Estado, en aplicación del Decreto Ley N° 17716, Ley de Reforma Agraria, y del Decreto Legislativo N° 653*”.

19. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia predial interestatal, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la Municipalidad”.

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, el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, el Informe Técnico Legal N° 0492-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2023 y el Informe de Brigada N° 00440-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** formulada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ABANCAY**, representada por su alcalde Guido Chahuaylla Maldonado, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- 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 N° 18.1.2.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI