

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0761-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N° **687-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE TOTOS** representado por su alcalde, Wilson Retamozo Gálvez, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, del predio de 1 087,28 m², ubicado en el Lote 6 de la Mz. A1 del Centro Poblado Lloqllasqa, en el distrito de Totos, provincia de Cangallo, departamento de Ayacucho; inscrito en la partida registral N° P11121614 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ayacucho, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus 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 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), 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° 02-2023-3000454-MCPC/GM presentado el 1 de junio de 2023 (S.I. N° 14010-2023) [fojas 1 al 2] y Oficio N° 216-2023-MDT/A. presentado el 5 de junio de 2023 (S.I. N° 14251-2023) [fojas 5 al 6], la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE TOTOS** representado por su alcalde, Wilson Retamozo Gálvez (en adelante “el Administrado”) en la cual solicita la transferencia interestatal de “el predio”, argumentando que la transferencia sería para la construcción de una losa deportiva a solicitud de la Comunidad de Lloqllasqa. Para tal efecto, adjunta la documentación que se detalla: **a)** copia de solicitud de fecha 10 de marzo de 2023 (foja 3); **b)** plano perimétrico, lamina P-01 (fojas 4); **c)** memora descriptiva suscrito por el ingeniero civil Roberto Medina Morales (fojas 7 al 10); **d)** plano de ubicación, lamina PU-01 suscrito por el ingeniero civil Roberto Medina Morales (foja 11); **e)** plano perimétrico, lamina PP-01 suscrito por el ingeniero civil Roberto Medina Morales (foja 12).

4. 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.

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 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”.

7. Que, de conformidad con la Décimo Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento” 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

8. 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 100°, 212° y en el numeral 153.4 del artículo 153° 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”)

9. 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 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

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, 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N°. 00816-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio del 2023 (fojas 13 al 14), en el cual se determinó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) De la evaluación de la documentación técnica presentada “el Administrado” se obtuvo un área de 1 087,28 m², concordante con el área materia de solicitud; asimismo, indica que se encuentra inscrito en la partida registral N° P11121614 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral

de Ayacucho, por lo que verificado el Plano de Trazado y Lotización N° 008-COFOPRI-2007-AYACUCHO, que da mérito a su inscripción se advierte que se encuentra desplazado aproximadamente 20 metros hacia el Noroeste de su ubicación original; por lo que se informa que se mantendrá la ubicación de “el predio”.

- ii) Respecto a la titularidad, se encuentra inscrito a favor del Estado – Municipalidad Provincial de Cangallo¹, en la referida partida registral N° P110121614, sin CUS.
- iii) De la revisión de la referida partida se observa lo siguiente:
 - En el asiento 00001 corre la inscripción del Plano de Trazado y Lotización N° 008-COFOPRI-2007-AYACUCHO, verificado que corresponde al lote 6 de la manzana A1 del Centro Poblado Lloqllasqa, destinado al Uso: Área Reservada, inscrito a favor del Estado – Municipalidad Provincial de Cangallo.
 - En el Asiento 00002 corre la inscripción de anotación preventiva a favor del Estado – Municipalidad Distrital de Totos, en mérito a la solicitud de fecha 15.03.2021, realizada por el alcalde de la Municipalidad Distrital de Totos, respecto de la totalidad del predio para ser destinado a la ejecución del proyecto: “Creación del Servicio de Agua Potable y Unidades Básicas de Saneamiento en los barrios de la parte media y alta del distrito de Totos – Cangallo – Ayacucho”.
- iv) Por lo expuesto, se advierte que esta Superintendencia no tiene competencia para evaluar lo requerido por “el Administrado”, por tanto, no corresponde continuar con la evaluación técnica y de otros aspectos de la solicitud presentada.
- v) Sin perjuicio de lo indicado, de la situación física y de ocupación, según la imagen satelital del Google Earth, de 21.05.2019 (*imagen disponible*), se encuentra ubicado en zona urbana, de topografía plana, con pendientes regulares en toda su área de 1% a 2%, parcialmente ocupado hasta el 55% aproximadamente por una losa deportiva, colinda por el lado Sur con el Río Pampas, por lo que podría estar afectado por la faja marginal del citado río.

12. Que, es preciso señalar que revisado los antecedentes registrales de “el predio”, se advierte que proviene de la partida matriz N° P11115074 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Ayacucho, en el cual según el Asiento 00003 se rectifica el Asiento 00001, apreciándose que la titularidad es del Estado – Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y no del Estado – Municipalidad Provincial de Cangallo.

13. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se concluye que “el predio” es de titularidad del Estado – Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; en tal sentido no es posible que esta Subdirección evalué su disposición al no encontrarse inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, de conformidad con el artículo 56° de “el Reglamento”.

14. Que, asimismo, en el Asiento 00002 de la partida registral N° P11115074 (Centro Poblado de Lloqllasqa, ubicado en el distrito de Totos, provincia de Cangallo y departamento de Ayacucho) corre la inscripción del plano de trazado y lotización del Cuadro General de Distribución de Áreas en el que se indica, entre otros, que el “área reservada” cuenta con un ámbito de 2 213,77 m².

15. Que, en ese contexto, en cuanto a “el predio”, se ha determinado además que tiene como uso de “área reservada”; por lo que es necesario tener presente lo dispuesto en la Segunda Disposición Complementario Final del Reglamento de la Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, aprobado con Decreto Supremo n.° 005-2019-VIVIENDA, el cual establece:

“Segunda.- Tratamiento de áreas reservadas

Las áreas que se hayan consignado como reservadas en los planos de trazado y lotización, serán tratadas conforme a las siguientes reglas:

¹ De la revisión de los antecedentes registrales de “el predio”, se advierte que proviene de la partida matriz N° P11115074 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Ayacucho, en el cual corre la inscripción del Asiento 00003 del cual se advierte que rectifica el Asiento 00001, del que se desprende que la titularidad se encuentra a favor del Estado – Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y no del Estado – Municipalidad Provincial de Cangallo.

- a) Si se determina que la ocupación es hasta el 31 de diciembre de 2004, COFOPRI ejecuta todas las acciones necesarias para la culminación del proceso de formalización correspondiente.
- b) Si se determina que la ocupación se constituyó entre el 1 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre de 2010, se declara la conclusión del proceso de formalización, disponiendo que se incluya en el Programa de Adjudicación de Lotes correspondiente.
- c) De no contar con ocupación, se emite el instrumento respectivo y se inscribe a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN o el respectivo Gobierno Regional con funciones transferidas. Para tal efecto, COFOPRI emite las resoluciones correspondientes para su inscripción en el Registro de Predios”.

16. Que, estando al marco legal expuesto, respecto de “el predio” se ha determinado que: **a)** no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; **b)** tiene el uso de “área reservada”; y, **c)** que de acuerdo con la Segunda Disposición Complementario Final del Reglamento de la Ley N° 30711, se encuentra bajo la competencia de la COFOPRI; razones por las que corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia interestatal, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

17. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia interestatal, previstos en la normatividad vigente.

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 “ROF de la SBN”, la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN; el Informe de Brigada N° 00774-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0865-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE TOTOS**, 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.2.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI