

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1603-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 350-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SANTA** representado por la Gerente de Desarrollo Urbano, Arq. Giuliana Ayala Zavaleta, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, del predio de 10 047,40 m², ubicado en la manzana K, lote 1 del Asentamiento Humano Primavera Alta, distrito de Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash, 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 51° y 52° 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 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante el Oficio N° 060-2024-MPS presentado el 04 de marzo de 2024 (S.I. N° 05801-2024), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SANTA** representado por la Gerente de Desarrollo Urbano, Arq. Giuliana Ayala Zavaleta (en adelante “la Municipalidad”) solicita la transferencia interestatal de “el predio”, con la finalidad de formalizar la propiedad a favor de los poseedores con más de 15 años de antigüedad y otorgar títulos de propiedad (foja 1). Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: i) Oficio N.° 001552-2024-GRLL-GGR-GRS (foja 2); y, ii) Informe N.° 000018-2024-GRLL-GGR-GRS-OP-CCM (foja 3).

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, 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”).

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 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”.

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, 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 00565-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2024, se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del GEOCATASTRO y el Visor de SUNARP, se verifica que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P09027183 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, y anotado con CUS 2030.
- ii) De la lectura de la partida registral N° P09027183, se advierte que “el predio” se encuentra ubicado en el Asentamiento Humano Primavera Alta Mz. K Lote 01, destinado al Uso Parque/Jardín, por lo que constituiría un equipamiento urbano, constatando lo siguiente:
 - En el asiento 002 se afecta en uso a favor de la Municipalidad Provincial del Santa de fecha 07 de setiembre de 1999 por un plazo indefinido para el desarrollo específico de sus funciones.
 - En el asiento 003 se inscribe la transferencia a favor del Estado en representación de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito de la desafectación de dominio público al dominio privado del Estado efectuada por la Municipalidad Provincial del Santa por Acuerdo de Consejo N° 088-2011-MPS del 28 de octubre de 2011, en razón de lo cual, se descarta la finalidad pública de “el predio”.

- En el asiento 005 se inscribe la extinción de la afectación en uso en mérito a la Resolución N° 0597-2020-SBN-DGPE-SDAPE de 17 de agosto de 2020.

iii) De la visualización de la imagen satelital del Google Earth, (herramienta de apoyo técnico de carácter referencial mientras la escala y resolución lo permiten), de fecha 14.02.2024 (imagen disponible más actual). “El predio” se ubica en zona de expansión urbana, de topografía variada y suelo arenoso. Se advierte ocupado por una lotización de 20 lotes con edificaciones de material prefabricado y material noble, en algunos casos con vegetación en su interior y área de circulación interna.

11. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, el cual constituye un bien de dominio privado en mérito al Acuerdo de Consejo N° 088-2011-MPS del 28 de octubre de 2011, a través del cual “la Municipalidad” aprobó la desafectación de condición de dominio público, sustentando dicho acto en el artículo 43° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA¹, normativa que estaba vigente a la fecha de la emisión del referido acuerdo.

12. Que, respecto al requerimiento de transferencia, tal como se indica en el marco normativo descrito en el sexto considerando de la presente Resolución, el acto de transferencia interestatal se otorga con la finalidad de que el predio solicitado se destine al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, sin embargo, de la lectura de la solicitud de transferencia, se advierte que “la Municipalidad” requiere “el predio” para formalizar a los poseedores de “el predio”.

13. Que, en ese contexto, es pertinente mencionar que, el procedimiento de formalización y titulación se encuentra a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, quien es responsable de ejecutar las acciones de saneamiento físico, legal y titulación de lotes de posesiones informales, entre otros, sobre propiedad del Estado, ello en el marco de lo dispuesto en el artículo 13² del Decreto Legislativo 803, modificado por el artículo 4° de la Ley N° 27046 – Ley complementaria de promoción del acceso a la propiedad formal; el Decreto Legislativo N° 1202 que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal; y, la Ley N° 31056 “Ley que Amplía los Plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para su Formalización”, que en su artículo 3° faculta a COFOPRI la formalización de la propiedad informal de aquellas posesiones informales que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad estatal, hasta el 31 de diciembre de 2015,

14. Que, el numeral 4.1 del artículo 4 de la Ley N° 28687, dispone 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. Aunado a ello, el acápite 2.3 del numeral 2 del artículo 79 de la Ley N° 27972, incorporado por el artículo 2 de la Ley N° 31560, establece que, una de las funciones específicas compartidas de las municipalidades provinciales es la de promover la ejecución del reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de posesiones informales a cargo de las municipalidades distritales y en forma subsidiaria, de las municipalidades provinciales."

15. Que, es pertinente mencionar que el artículo 2° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, que aprueba el Reglamento de Formalización de la propiedad, establece que la Formalización de la Propiedad es el conjunto de acciones de carácter legal, técnico y de difusión, que tienen por objeto; entre otros: *solicitar la inscripción registral de la titularidad de COFOPRI cuando se trata de predios estatales, fiscales o municipales ocupados por Posesiones Informales.*

¹ Dispositivo normativo derogado a través del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que aprobó “el Reglamento”.

² Artículo 13.- Con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en la presente Ley y por razones operativas, COFOPRI asume la titularidad de los terrenos estatales, fiscales y municipales ocupados por pobladores de cualquiera de las modalidades de posesión, ocupación o titularidad descritas en el inciso a) del Artículo 3. La solicitud de COFOPRI constituye mérito suficiente para que los registradores inscriban su titularidad sobre dichos terrenos estatales en el Registro.

16. Que, además el artículo 36° del Reglamento de la Ley N° 31056, faculta a la entidad formalizadora a realizar actos de saneamiento físico legal, dentro de los cuales, se encuentra la anotación preventiva del procedimiento integral y simplificado de declaración de propiedad y/o regularización de la propiedad en posesiones informales.

17. Que, por lo expuesto en párrafos anteriores, la normativa vigente permite a la entidad formalizadora a realizar acciones de saneamiento tales como solicitar la inscripción registral de titularidad por lo que no resulta necesario que se realice la transferencia interestatal a “la Municipalidad”; correspondiendo declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia presentada.

18. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de transferencia, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la Municipalidad”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

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 Informe Brigada N° 00802-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1660-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, formulada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SANTA** representado por la Gerente de Desarrollo Urbano, Arq. Giuliana Ayala Zavaleta, 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI