



RESOLUCIÓN N° 326-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de Abril de 2019

VISTO:

El Expediente N° 300-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PURÚS**, representada por su Alcalde **LEERNER PANDURO PÉREZ**, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, de dos (2) predios de 1 361,22 m² (en adelante "predio 1") y 1 757,98 m² (en adelante "predio 2") ubicados en el distrito y provincia de Purús, departamento de Ucayali; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "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 escrito presentado el 21 de marzo del 2019 (S.I. N° 09140-2019), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PURÚS**, representada por su Alcalde **LEERNER PANDURO PÉREZ** (en adelante "la Municipalidad"), peticona la transferencia interestatal respecto de "el predio 1" y "el predio 2", con la finalidad de desarrollar el proyecto denominado "Mejoramiento y Ampliación de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario de la localidad de Puerto Esperanza, distrito de Purús, provincia de Purús, departamento de Ucayali" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de los reportes de búsqueda referencial emitidos por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sede Pucallpa (fojas 2 y 14); **2)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio 1" y "el predio 2" (fojas 4 y 16); **3)** planos de lotización (fojas 10 y 22); **4)** planos de trazado – sección vial (fojas 11 y 23);



5) planos de ubicación – perimétrico (fojas 12 y 24); 6) planos de ubicación – localización – perimétrico (fojas 13 y 25); 7) plano de ubicación del agua (fojas 26); y, 8) plano de modificación de trazado y lotización (fojas 27).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de “el Reglamento”, según el cual, 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.



5. Que, el artículo 65° de “el Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN, según sea el caso; 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.

6. Que, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN (en adelante “la Directiva”).



7. Que, el numeral 7.2) de “la Directiva”, establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo. Asimismo, si se encuentra pendiente la inscripción registral el dominio del Estado o es necesario realizar algún acto registral, previamente debe efectuarse el saneamiento respectivo, salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste y el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. Si el predio no es de libre disponibilidad o si la entidad, en uso de su discrecionalidad o libre apreciación, considera no acceder a la petición de transferencia, dará por concluido el trámite, notificando su decisión al administrado.

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.



9. Que el artículo 48° de “el Reglamento”, establece que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

10. Que, el numeral 1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

RESOLUCIÓN N° 326-2019/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia predial, esta Subdirección evalúa 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 de éste; en 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 invocado (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 403-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2019 (fojas 28) el cual concluye lo siguiente: i) "el predio 1" se superpone totalmente con el ámbito de mayor extensión denominado Fundo UMAR SEIS, inscrito a favor del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú en la Ficha N° 1022-R que continúa en la partida registral N° 40011808 de la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de la Propiedad Inmueble, Oficina Registral de Pucallpa (fojas 30); ii) "el predio 2" se encuentra sin inscripción registral a favor del Estado y a 320.00 metros (lado Oeste) de la pista de aterrizaje del Aeropuerto Puerto Esperanza, por lo que deberá descartarse, de ser el caso, superposición con la zona de dominio restringido del mencionado aeropuerto; y, iii) existiría una posible superposición con la faja marginal del río Purús en relación a ambos predios.

13. Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando precedente y atención a la normativa citada en el séptimo, octavo y noveno considerando de la presente resolución, la solicitud de transferencia efectuada por "la Municipalidad" deviene en improcedente por las razones siguientes:

12.1. "El predio 1" se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú, es decir no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

12.2. "El predio 2" se encuentra en ámbito donde no se visualiza antecedente gráfico registral, es decir, no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno. No obstante ello, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado. De lograrse la inscripción de "el predio 2" y de volver a presentar "la Municipalidad" su pedido de transferencia predial respecto de dicha área, deberá previamente descartarse que se encuentre afectado por bienes de dominio público hidráulico (faja marginal del río Purús) y con la zona de dominio restringido del Aeropuerto Puerto Esperanza, debiendo a su vez cumplir con lo dispuesto en el artículo 65° de "el Reglamento" y "la Directiva N° 005-2013/SBN"¹.

¹ Numeral 7.1 del artículo VII) de la "la Directiva N° 005-2013/SBN"

14. Que, en virtud a lo señalado en el considerando precedente, existen razones suficientes para declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia predial presentada por "la Municipalidad"; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 392-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0423 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PURÚS**, representada por su Alcalde **LEERNER PANDURO PÉREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.N° 20.1.2.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

e. certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios del predio expedido por la municipalidad en donde se encuentre el predio vigente.

Asimismo, dependiendo del tipo de transferencia solicitada se deberá acompañar adicionalmente, los documentos siguientes:

j. Para la transferencia a título gratuito entre entidades estatales:

(1) El programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, establecidos de conformidad con sus respectivas competencias, que contenga: denominación, descripción, finalidad, objetivo, alcances del programa o proyecto, indicación del financiamiento, así como cronograma de la ejecución de la obra, estableciendo el plazo para su conclusión. El financiamiento deberá ser acreditado con documento expedido por el órgano competente; o, El plan conceptual o idea de proyecto conteniendo: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante.

(2) La indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.

l. Para la transferencia a favor de los Gobiernos Regionales y/o Gobiernos Locales:

(1) El Acuerdo de Concejo aprobando el pedido de transferencia del predio.