

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 022-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 11 de enero de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 829-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO**, representado por el Gerente General **LUIS ALBERTO VENTURA LÓPEZ**, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** de un área total de 2, 542.82 m<sup>2</sup>, (en adelante "el predio") ubicado en el distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima inscrito a nombre del Estado representado por la SBN en la partida N° 70357125 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, con CUS N° 51773; 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 y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), 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 el Oficio N° 141-2014-MPC-GGAH recibido el 4 de junio de 2014 (S.I N° 11657-2014), la Municipalidad Provincial del Callao, representado por su Gerente General, Luis Alberto Ventura López (en adelante "La Municipalidad") solicita la transferencia predial interestatal de "el predio" con la finalidad de formalizar la Posesión Informal denominada Asentamiento Humano "Los Pinos de Ventanilla" (fojas 5). Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva sin fecha expedida por la Municipalidad Provincial del Callao (fojas 6); **b)** plano de área a independizar de octubre de 2012 expedida por la Municipalidad Provincial del Callao (fojas 9); y **c)** copia de la esquila



de observación del Título N° 2013-00030920 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

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, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por 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 del 19 de setiembre de 2013 (en adelante “la Directiva”). Asimismo, el numeral 14) del Texto Único del Procedimiento Administrativo de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN) recoge los requisitos previstos en la citada Directiva.



7. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3) de “la Directiva” prescribe que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de la “SDDI”, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

8. Que, como parte de la etapa de calificación, se efectuó el diagnóstico técnico -en gabinete-, el cual fue recogido en el Informe Brigada N° 1265-2014/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2015 (fojas 12 al 14), mediante el cual -entre otros- se concluyó, respecto de “el predio” que:

\*(...)

4.1 El predio denominado parcela 1 con un área de 2,288.76 m<sup>2</sup> encuentra inscrito en la Partida N° 70357125 (en área de mayor extensión) con Registro SINABIP 2077 y CUS 51773 del libro del Callao, Oficina Registral del Callao a favor del Estado, representado por la SBN.

4.2 El predio denominado parcela 2 se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente se superpone con el predio inscrito en la Partida N° 70357125 (Oficina Registral del Callao), con Registro SINABIP 2077 con CUS 51773 del libro del Callao a favor del Estado – SBN, con un área de 254.06 m<sup>2</sup>, representa el 91.19 % del total de área.
- El saldo de área (24.56 m<sup>2</sup>) se encuentra inscrito en la Partida N° 70060063 (en área de mayor extensión) de la oficina Registral del Callao, a favor de terceros, representa el 8.81 % del total de área.

4.3 Existe discrepancia en área entre el área solicitada (según lo indica el plano y la memoria descriptiva 254.06 m<sup>2</sup>) y el área gráfica obtenida según el desarrollo del cuadro de datos técnicos del plano perimétrico (278.62 m<sup>2</sup>).

(...).



9. Que, de la evaluación del diagnóstico técnico se advierte que el área de 2,288.76 m<sup>2</sup> y el área de 254.06 m<sup>2</sup> las cuales hacen un total de 2 542.82 m<sup>2</sup>, (área que solicita “el administrado”), se encuentra inscrito en la partida N° 70357125 Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, a favor del Estado, representado por la SBN.



## **RESOLUCIÓN N° 022-2016/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, del considerando tercero se desprende que "la Municipalidad" pretende la titularidad de "el predio" (vía transferencia predial interestatal) para llevar a cabo el proceso de formalización de la propiedad informal de la posesión informal denominada Asentamiento Humano "Los Pinos de Ventanilla", en aplicación de lo prescrito por la Ley Orgánica de Municipalidades, la Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios (en adelante la Ley N° 28687) y demás normas conexas.



11. Que, en efecto el numeral 61.1) de la Ley del Procedimiento Administrativo, establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, es reglamentada por las normas administrativas que de aquellas se derivan.

12. Que, el 17 de marzo de 2006 se publicó la "Ley N° 28687" que declara preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, con sus respectiva inscripción registral, respecto de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que están constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal con fines de vivienda. Asimismo, el numeral 3.1) del artículo 3° de la citada Ley, establece que las posesiones informales que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad estatal, hasta el 31 de diciembre de 2004 están comprendidas dentro de dicho régimen especial. Finalmente, prevé en el numeral 4.1) del artículo 4°, 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.



13. Que, es conveniente precisar, que el 8 de diciembre de 2006, se publicó la Ley que establece el régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, que en su artículo 3°, dispuso que COFOPRI, asume de manera excepcional y por tres (03), las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de predios urbanos, ubicados en posesiones informales, a que se refiere la "Ley N° 28687" y demás normas reglamentarias, es decir, **hasta el 8 de diciembre de 2009**; sin embargo, dicho plazo fue prorrogado por las Leyes Ns° 29320 y **29802 hasta el 8 de diciembre de 2016**.



14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, es de señalar que el 23 de setiembre de 2015, se publicó en el Diario Oficial "El Peruano", 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, de acuerdo al siguiente texto:

*"(...) La adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda se ejecuta de oficio y de manera progresiva por COFOPRI sobre terrenos estatales desocupados u ocupados por poblaciones, cuya posesión se haya iniciado desde el 01 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre de 2010, fecha de publicación de la Ley N° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal (...)"*

15. Que, de las normas glosadas en los párrafos precedentes y de la evaluación de los documentos que obran en autos, se desprende que el presente caso, se encuentra en el marco legal de la "Ley N° 28687" y habiendo "la Municipalidad" solicitado la transferencia de "el predio" para fines de formalización de la propiedad informal, corresponde determinar –a la luz de las disposiciones legales vigentes- si ésta es la entidad competente para llevar a cabo el referido proceso de formalización, en ese sentido esta Subdirección consideró consultar mediante Oficio N° 2122-2014/SBN-DGPE-SDDI de fecha 31 de diciembre de 2014 a el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI sobre el proceso de formalización en cuanto a que si dicha entidad viene programando o ha iniciado algún procedimiento de formalización del área que vendría siendo ocupado por el Asentamiento Humano "Los Pinos de Ventanilla", a efectos de continuar con la evaluación de la solicitud de "la Municipalidad"; para tal efecto adjuntó copia del Plano Diagnostico N° 3625-2014 del 21 de agosto de 2014.

16. Que, mediante Oficio N° 3320-2015-COFOPRI/OZLC recibido el 1 de julio de 2015 (S.I. 15050-2015), COFOPRI señaló lo siguiente:

*"(...) se ha verificado que el Asentamiento Humano "Los Pinos de Ventanilla" cuenta con diagnostico técnico legal elaborado en el año 2009, el mismo que determina la suspensión del proceso de formalización en razón a la existencia de condiciones de riesgo en el área donde se asienta el citado asentamiento humano, al advertirse de las labores de campo que las viviendas están ubicadas en ladera de cerro y edificadas en bases de pircas no consolidadas, así como por la presencia de factores de contaminación ambiental. En ese contexto, a efectos de determinar si las condiciones de riesgo han sido mitigadas del área en consulta, resulta necesario actualizar el citado estudio técnico legal; labor que se realizará en el marco de lo dispuesto en el artículo 14° del Decreto Supremo N° 099-99-MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, el artículo 3° del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por Decreto Supremos N°013-99-MTC (...)"*

17. Que, de lo expuesto en el décimo segundo y décimo tercero considerando de la presente resolución, está demostrado que COFOPRI es la entidad pública competente para llevar a cabo el proceso de formalización de la propiedad informal a nivel nacional hasta el 8 de diciembre de 2016, más aún cuando en el considerando precedente COFOPRI, emitió pronunciamiento asumiendo la competencia del proceso de formalización del Asentamiento Humano "Los Pinos de Ventanilla"; siendo así las Municipalidades Provinciales, entre ellas, "la Municipalidad", no asumen competencia; razón por la cual corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud presentada y disponer el archivo del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección pondrá en conocimiento al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal –COFOPRI el contenido de la presente resolución, para los fines correspondientes.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA e Informe Técnico Legal N° 0016-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2016.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 022-2016/SBN-DGPE-SDDI**

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO**, representado por el Gerente General, **LUIS ALBERTO VENTURA LÓPEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Artículo 3°.** **REMITIR** a COFOPRI copia de la presente resolución para los fines correspondientes.

**Regístrese y comuníquese.**

POI 5.2.1.8



ABOG. Carlos Pateggi Sanchez  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES