



RESOLUCIÓN N° 1058-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente N° 274-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN NICOLÁS**, debidamente representada por su alcalde Edgar Anatilo Pari Olortegui, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, del predio de 17 260,21 m², ubicado en en el Sector Cachipampa, distrito de San Nicolás, provincia de Carlos Fermín Fitzcarrald 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 N° 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 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”), establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante el Oficio N° 064-2024-MDSN/A. presentado el 5 de marzo del 2024 (S.I. N° 05884-2024), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN NICOLÁS**, debidamente representada por su alcalde Edgar Anatilo Pari Olortegui (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia interestatal de “el predio” en amparo del numeral 76.2 del artículo 76° de “el Reglamento”, con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado “Gestión Integral de Manejo y Disposición final de Residuos Sólidos del Distrito de San Nicolas-Provincia de Carlos Fermín Fitzcarrald-Áncash” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: **a)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Huaraz del 17 de enero del 2024 (fojas 2 al 3); **b)** Copia certificada de memoria descriptiva emitida por la Municipalidad Distrital de San Nicolás (fojas 4 al 6); **c)** Plano de ubicación-localización (fojas 7); **d)** Plano perimétrico (fojas 8); **e)** Plan conceptual o idea de proyecto (fojas 9 al 11); **f)** Reporte Estadístico del Distrito de SAN NICOLAS, CARLOS FERMIN FITZCARRALD, ANCASH del Portal SIGRID (fojas 12); y, **g)** Consulta RUC de la Municipalidad Distrital de San Nicolás (fojas 13).

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, los artículos 208° y 209° de “el Reglamento”, respectivamente, establecen 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, el numeral 76.2 del artículo 76° de “el Reglamento” dispone que los actos de administración o disposición a favor de entidades, a solicitud de éstas, pueden ser otorgados antes que culmine la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones siguientes: **a)** La entidad otorgante acredite el derecho de propiedad que le asiste; **b)** Los predios sean requeridos para ser destinados a proyectos de inversión pública; y, **c)** La entidad otorgante se comprometa a concluir el saneamiento registral respectivo o trasladar dicha obligación a la entidad adquirente.

9. 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”).

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección 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, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales (calificación formal) detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, conforme a lo establecido en los numerales 212.2 y 212.3 del artículo 212° de “el Reglamento”.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal, se emitió el Informe Preliminar N° 00866-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio del 2024 (fojas 14 al 16), en el cual se determinó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstruida la poligonal de “el predio”, según las coordenadas UTM en WGS84 - Zona 18S consignadas en la documentación técnica presentada, se obtuvo un área gráfica resultante de 17 260,19 m², la cual difiere en 0,02 m² con la extensión inicialmente solicitada, equivalente a 17 260,21 m², generada posiblemente en el procedimiento de reconstrucción de la poligonal.
- ii) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, a través del GEOCATASTRO, se advierte que “el predio” no recae en poligonal alguna incorporada al Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP; asimismo, de la consulta al Visor de SUNARP, se corrobora que “el predio” se encuentran totalmente en ámbito sin información registral, situación concordante con el CBC presentado por “la Municipalidad”.
- iii) Del análisis técnico sobre la situación física de “el predio”, sustentado con las imágenes satelitales más recientes disponibles en el aplicativo Google Earth, del 30 de junio de 2023, se visualiza que “el predio” corresponde a un terreno de naturaleza rural, se ubica en ladera de cerro de pendiente moderada a alta, cubierto de vegetación propia del lugar, en la condición de desocupado, en su interior se advierte caminos de herradura; no se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes satelitales.

12. Que, por lo expuesto y en virtud de la normativa citada en el octavo considerando de la presente resolución, mediante Memorándum N° 02147-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2024, este despacho solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) de esta Superintendencia, informar si viene evaluando la primera inscripción de dominio de “el predio”, en el marco de sus competencias, de conformidad con los artículos 49° y 50° del “ROF de la SBN”. Al respecto, con Memorándum N° 03472-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2024, la SDAPE informó, entre otros, que “(...) a la fecha no se cuenta con procedimiento de primera inscripción de dominio en trámite respecto de “el predio”.”.

13. Que, en tal sentido, ha quedado determinado que “el predio” recae en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno. Sin perjuicio de ello, dicha situación se hará de conocimiento de la SDAPE, a fin de que evalúe iniciar las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con lo contemplado en los artículos 49° y 50° del “ROF de la SBN”.

14. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia predial presentada, previstos en la normatividad vigente, 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; la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN; el Informe Brigada N° 00558-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1084-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN NICOLÁS**, debidamente representada por su alcalde Edgar Anátilo Pari Olortegui, por los argumentos 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, una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO.- 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

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI