



**RESOLUCIÓN N° 0292-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de julio del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 359-2020/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO COLORADO**, representada por su Gerente Municipal, Roberto C. Yañez Valenzuela, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** respecto de un predio de 26 114,63 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector Pueblo Joven Túpac Amaru Sector 3, AA.HH. Micaela Bastidas, Pueblo Joven Mariscal Castilla, Habilitación Urbana Fundo “La Quebrada”, Pueblo Joven Túpac Amaru Sector 3, Zona B, del distrito Cerro Colorado, provincia y Departamento de Arequipa, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O de 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 “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 la SBN.
3. Que, mediante Oficio N° 63-2020-GM-MDCC presentado el 13 de marzo del 2020 (S.I. N° 06966-2020) la **Municipalidad Distrital de Cerro Colorado**, representada por su Gerente General, Roberto C. Yañez Valenzuela (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia predial interestatal de “el predio” para la ejecución del proyecto denominado “Polideportivo Mariscal Castilla – Túpac Amaru de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: a) copia simple del cargo de la Carta N° 15-2020-FLSM presentado el 4 de marzo de 2020 ante “la Municipalidad” (fojas 2); b) informe denominado “Saneamiento Físico Legal de Polideportivo de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado” (fojas 3); c) certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa el 20 de agosto del 2019 (fojas 17); d) memoria descriptiva (fojas 18); y, e) plano perimétrico y de ubicación (fojas 19).

4. Que, el artículo 64° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.3.2 del inciso 5.3 del Artículo V de la Directiva N° 005-2013-SBN, denominada Procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado (en adelante “la Directiva N° 005-2013/SBN”), prescribe que la transferencia de propiedad del Estado en favor de los Gobiernos Regionales y/o Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.

5. Que, 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.

6. Que, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, el artículo 65° del “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 técnicos-legales para la ejecución del programa correspondiente, el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros.

7. Que, en cuanto a la transferencia de predios de dominio público del Estado, la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, dispone que los predios que estén siendo destinados al uso público o que constituyan parte de una infraestructura para la prestación de un servicio público, podrán ser transferidos a título gratuito por la entidad titular o, cuando el bien es de titularidad del Estado, por la SBN, en favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio para cuyo efecto la entidad solicitante deberá efectuar el sustento respectivo, y en el caso que el solicitante sea el afectatario del predio estatal, deberá acreditar haber cumplido con la finalidad para la cual le fue afectado el predio.

8. Que, en relación a la transferencia regulada por la norma glosada en el considerando que antecede, el numeral 6.1) del artículo VI) de “la Directiva N°005-2013/SBN”, establece que puede aprobarse a título gratuito u oneroso sobre predios que originalmente fueron de dominio privado estatal y actualmente están siendo destinados a uso público o sirven de soporte para prestación de un servicio público para cuyo efecto la entidad solicitante debe efectuar el sustento respectivo; asimismo, determina el carácter excepcional de la transferencia predial en el marco de la mencionada Disposición Complementaria Transitoria, siempre que no resulten aplicables otras figuras como la afectación en uso, asignación o reasignación y se acredite la pertinencia de transferir el predio.

9. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3 de “la Directiva N° 005-2013/SBN” 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. Dicha disposición legal señala que la SDDI, en el caso de la SBN, verificará la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar, reformular su pedido o presentar documentos complementarios, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud.

10. 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 (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° 005-2013/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la Municipalidad”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 473-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2020 (fojas 20), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

I. 9 210,55 m<sup>2</sup> (representa el 35,32 % de “el predio”) inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P06024957 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa con CUS N° 6298, lote de equipamiento urbano destinado a deporte, afectado en uso a favor de “la Municipalidad” para el desarrollo específico de sus funciones, según el Asiento 00004, bien de dominio público (fojas 23).

II. 2 826,61 m2 (representa el 10,84 % de “el predio”) inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P06227371 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa con CUS N° 128083, lote de equipamiento urbano destinado a Área de Recreación, afectado en uso a favor de “la Municipalidad”, según el Asiento 00004, bien de dominio público (fojas 28).

III. 8 031,98 m2 (representa el 30,80 % de “el predio”), inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P06227365 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 138367, lote de equipamiento urbano destinado a uso deporte en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, proceso que aún no ha culminado (fojas 31).

IV. 2 577,94 m2 (representa el 9,89 % de “el predio”), inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P06227370 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 138377, lote de equipamiento urbano destinado a Área de Recreación, afectado en uso a favor de “la Municipalidad”, según el Asiento 00004, bien de dominio público (fojas 33).

V. 1 995,19 m2 (representa el 7,65 % de “el predio”), inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P06227366 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, lote de equipamiento urbano destinado a educación en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, proceso que aún no ha culminado (fojas 36).

VI. 279,41 m2 (representa el 1,07 % de “el predio”), inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P06227369 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, lote de equipamiento urbano destinado a uso comercio en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, proceso que aún no ha culminado (fojas 38).

VII. 807,26 m2 (representa el 3,10 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 11082476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 40).

VIII. 347,34 m2 (representa el 1,33 % de “el predio”) se encuentra comprendido dentro del ámbito de mayor extensión (predio matriz) inscrito en la partida N° P06089877 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI (fojas 45).

12. Que, respecto a las áreas descritas en los ítems i), ii) y iv) tienen la condición de bienes de dominio público desde su origen al constituir lotes de equipamiento urbano, afectados en uso por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI a favor de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73°<sup>[1]</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)<sup>[2]</sup> del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento” y el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón la que no pueden ser objeto de transferencia predial ni de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia

13. Que, respecto a las áreas descritas en los ítems iii), v) y vi), se advierte que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, les asignó el uso de deporte, educación y comercio en el procedimiento de formalización a su cargo, proceso que aún no ha culminado, de conformidad con lo señalado en el artículo 2°<sup>[1]</sup> y literal a) del artículo 3°<sup>[2]</sup> del Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, concordado con el artículo 59°<sup>[3]</sup> del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-99-MTC, referido a las afectaciones en uso de lotes destinados a equipamientos urbanos, razón por la que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno.

[1] **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

[2] **a) Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

14. Que, respecto a las áreas descritas en los ítems vii) y viii), se ha determinado que se encuentran inscritas a favor de terceros, razón por la que esta Superintendencia no es competente para evaluar y/o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo dispuesto en el quinto considerando de la presente.

15. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón por la que la solicitud de transferencia presentada por “la Municipalidad” deviene en improcedente, debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

16. Que, no obstante a lo expuesto esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado respecto a las áreas descritas en los ítems i), ii) y iv) en virtud de la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo 006-2006-VIVIENDA; siendo que, de lograrse la citada inscripción y de continuar con el interés de solicitar la transferencia de dichas áreas, deberá dirigir su requerimiento a la Dirección de Gestión de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas, entidad competente para aprobar, transferir u otorgar derechos sobre bienes inmuebles<sup>[1]</sup> en el marco de lo dispuesto en el numeral 6.1 del artículo 6°<sup>[2]</sup> de la norma citada y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 217-2019-EF.

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° 00382 - 2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio del 2020; y, los Informes Técnicos Legales N° 0323, 0324, 0325 y 0328-2020/SBN-DGPE-SDDI del julio de 20 del 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO COLORADO**, representada por su Gerente Municipal, Roberto C. Yañez Valenzuela, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I.: 20.1.2.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

#### **Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**

[1] Artículo 2.- Crease la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto.

[1] Artículo 3.- Para cumplir el objetivo del Artículo 2 de la presente ley, son funciones de COFOPRI:

a) Formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la Propiedad Urbana de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas a las que se refieren los Artículos 7 y 8 de la Ley N° 26878 y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI.

[1] Artículo 59.- Afectación en uso de áreas destinadas a educación, salud, recreación pública, servicios comunales y otros fines.

Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aun cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes

[1] Artículo 4.- Definiciones A efectos de la aplicación del Reglamento, se establecen las siguientes definiciones:

1. Bienes inmuebles: Son aquellas edificaciones bajo administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo.

## **[2] Artículo 6.- Dirección General de Abastecimiento**

6.1 La Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas es el ente rector del Sistema Nacional de Abastecimiento. Ejerce sus atribuciones y su vinculación con los conformantes del Sistema y de la Administración Financiera del Sector Público, según las normas que la regula.