

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0416-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 352-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO COLORADO**, representada por su alcalde Abg. Roberto C. Yáñez Valenzuela, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto del predio de 124 793,073 m² (124 792,74 m²), ubicado en el distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar 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 13 de marzo de 2020 (S.I. N° 06954-2020), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO COLORADO**, representada por su alcalde Roberto C. Yáñez Valenzuela (en adelante “la Municipalidad”), peticiona la transferencia predial interestatal a título gratuito de “el predio” con la finalidad de ejecutar la implementación del Cementerio Municipal. Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: 1) Carta N° 11-2020-FOCH (fojas 04); 2) Informe sobre saneamiento físico legal del cementerio municipal del 27 de enero de 2020, emitido por la Abg. Fabiola Obando Chipana (foja 02); 3) copia informativa de la partida registral N° 11369806 en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 04); 4) certificado de búsqueda catastral, emitido por la Oficina Registral de Arequipa en noviembre de 2019 (fojas 05); 5) memoria descriptiva

suscrita por la arquitecta Victoria Gómez Durand en noviembre de 2019 (fojas 07); y, 6) plano de localización suscrita por la arquitecta Victoria Gómez Durand en noviembre de 2019 (fojas 08).

4.- 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.

5.- 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.

6.- Que, el artículo 63° de “el Reglamento”, establece que la transferencia de predios a título gratuito puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

7.- Que, el artículo 64° de “el Reglamento”, establece que la transferencia de propiedad del Estado a favor de los Gobierno Regionales o Gobiernos Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia, cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos. Asimismo

8.- 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”).

9.- Que, el numeral 7.3) de “la Directiva”, establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, 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 o reformular su pedido o presentar los documentos complementarios a los adjuntados, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva. Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación hasta por igual término; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.

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 invocado (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11.- Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0540-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2020 (fojas 34), el cual concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. 19 917,163 m² (representa el 15,96 % de “el predio”) se superpone con predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11369806 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 130364.

- ii. 6 512,92 m² (representa el 5,219% de “el predio”), se superpone con predio inscrito en la partida registral N° 11106213 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa a favor de la Municipalidad Provincial de Arequipa.
- iii. 3,867 m² (representa el 0,003 % de “el predio”) se superpone con el Lote 13 de la Manzana A del Asentamiento Humano Paisaje El Colca, inscrito en la partida registral N° P06080289 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, cuyo titular es Rosa Filomena Suyo Gómez.
- iv. 1,06 m² (representa el 0,001% de “el predio”) se superpone con el Lote 14 de la Manzana A del Asentamiento Humano Paisaje El Colca, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P06080276 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° XII –Sede Arequipa, afectado en uso a la Municipalidad Distrital de Yura, para ser destinado a Área Verde, anotado con CUS N° 62091.
- v. 98 358,063 m² (representa el 78,817% de “el predio”), no cuenta con inscripción registral.
- vi. Visualizada las imágenes satelitales del programa Google Earth y fotos del Street View, se verifica en las imágenes satelitales del 27.02.2020 que la mayor parte de “el predio” (área aproximada de 98 114,17 m²; 78,62%) se encuentra cercado y cuenta con construcciones destinadas a un cementerio; y, de acuerdo a información gráfica que obra en la Base Gráfica de la SBN (BASE ÚNICA SBN) se trata del cementerio “Parque de la Paz Eterna”, asimismo, se observa un cartel de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, que dice “*Mejoramiento de los servicios en el Cementerio Municipal de la margen central del cono norte - distrito Cerro Colorado – Arequipa - Arequipa*”; además en las imágenes y fotos también se observa indicios que “el predio” ocuparía derecho de vías.

12.- Que, conforme a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que en relación a las áreas detalladas en el literal ii) y iii) (6 512,92 m² y 3,867 m² respectivamente), no pueden ser objeto de actos de disposición alguno en virtud de la normativa citada en el cuarto considerando, toda vez que se superpone con área de titularidad de la Municipalidad Provincial de Arequipa y de Rosa Filomena Suyo Gómez.

13.- Que, en relación al área de 1,06 m², esta tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano, sobre el cual recae un acto de afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Yura, para ser destinado a área verde, por lo que es un bien de dominio público estatal sobre el cual no es posible realizar actos de disposición, en el marco de “la Ley” y “el Reglamento” en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”.

14.- Que, en relación al área detallada en el literal v), del décimo primer considerando de la presente resolución es pertinente mencionar que de acuerdo al artículo 62° de la Ley N° 27867 – Ley Orgánica de Los Gobiernos Regionales, establece las funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos del Estado, señalando en el literal b), que los Gobiernos Regionales pueden realizar actos de inmatriculación, saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

15.- Que, en ese contexto, el Gobierno Regional de Arequipa deberá evaluar la inmatriculación del área detallada en el literal v), en el marco de las funciones transferidas mediante Resolución Ministerial N° 656-2006-EF/10 y la normativa señalada en el décimo cuarto y décimo quinto considerando de la presente resolución.

16.- Que, por lo antes expuesto, la solicitud de transferencia predial presentada por “la Municipalidad debe ser declarada improcedente y disponerse el archivo definitivo del procedimiento una vez quede consentida la resolución.

17.- Que, es pertinente mencionar, que toda vez que en el Informe Preliminar detallado en el décimo primer considerando de la presente resolución se indica que la mayor parte de “el predio”

(78,62% aproximadamente”) se encuentra cercada y cuenta con construcciones destinadas a un cementerio (edificación del cementerio) deberá considerar lo establecido en el DL. 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento que desarrolla el Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) como el conjunto de principios, procesos, normas, procedimientos, técnicas e instrumentos para la provisión de bienes, servicios y obras, a través de la Cadena de Abastecimiento Público, orientado al logro de resultados. Siendo, que el artículo 4° del Decreto Supremo N° 217-2019-EF que aprueba el Reglamento del referido Decreto Legislativo N° 1439, se define a los bienes inmuebles como aquellas edificaciones bajo la 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; lo que deberá tomarse en cuenta, de lograrse inscribir el 78,817% de “el predio” (98 358,063 m²).

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 0529-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de Agosto de 2020; el Informe Técnico Legal N° 0473-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de Agosto de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0480-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de Agosto de 2020

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO COLORADO**, representado por el alcalde Roberto C. Yáñez Valenzuela, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- 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

VISADO POR:

Profesional Técnico

Profesional Técnico

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario