

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0516-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N°. 372-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO COLORADO**, representada por su Gerente Municipal, Abog. Roberto C. Yañez Valenzuela, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** de un área de 34 958,36 m², ubicada 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 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N°. 64-2020-GM-MDCC presentado el 13 de marzo de 2020 (S.I. N°. 06963-2020), la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, representada por su Gerente Municipal, Abog. Roberto C. Yáñez Valenzuela (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia de “el predio” a título gratuito para realizar un proyecto “El Polideportivo El Salvador de la Municipalidad del Cerro Colorado” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) Informe suscrito por la Abog. Frida Luisa Salas Málaga (fojas 6); b) copias simples de la copia informativa de las partidas registrales Nros. P06063296, P06063301, P06073934, P06062116, P06061710, P06062117 y P06062121 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa (fojas 7- 28); c) certificado de búsqueda catastral (fojas 29); d) memoria descriptiva suscrito por el arquitecto S. César Calata Casani (fojas 32); y, e) plano perimétrico y localización suscrito por el arquitecto S. César Callata Casani (fojas 34).

4. Que, según 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, en ese contexto el referido procedimiento administrativo de transferencia predial 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, por su parte 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 “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”), establecen que la transferencia de propiedad del Estado a 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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 N° 005-2013/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N°. 786-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2020 (fojas 35) en el cual se determinó, respecto de “el predio” lo siguiente:

10.1. Se encuentra superpuesto conforme se detalla a continuación:

- a)** 5 076,91 m² (14,52 %) recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P06062121 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, (fojas 26) con CUS N° 6842, destinado para uso de área de recreación (equipamiento urbano) del Asentamiento Poblacional Urbano Popular de Interés Social El Salvador, Mz. B, Lt. 01, Zona A, y se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado para el desarrollo específico de sus funciones.
- b)** 6 501,54 m² (18,60 %) recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P06062117 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa (fojas 23) con CUS N° 7020, se encuentra destinado a servicios complementarios (equipamiento urbano) del Asentamiento Humano Upis El Salvador, Manzana B, Lt. 02, Zona A. Asimismo, se observa la extinción de afectación en uso, según asiento 0010 de la citada partida.
- c)** 13 958, 68 m² (39,93 %) recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P06062116 del Registro Urbano de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa (fojas 16) con CUS N° 7024, destinado para uso de área de recreación (equipamiento urbano) del Asentamiento Poblacional Urbanización Popular de Interés Social el Salvador, Manzana C, Lt. 01, zona A, y se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.
- d)** 3 917,06 m² (11,20 %) recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P06063301 del Registro Urbano de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa (fojas 11) con CUS N° 6861, destinado a parque - jardín (aporte reglamentario), Asociación de Vivienda Francisco García Calderón, Manzana T1, Lote 1Z, Zona 1 y se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Yura para el desarrollo específico de sus funciones.

- e)** 41,97 m² (0.12%) recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la Partida N° P06073934 del Registro Urbano de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa (fojas 14) con CUS 111168, se encuentra para área verde (equipamiento urbano) de la Asociación de Vivienda Francisco García Calderón, Manzana N1, Lote 01, Zona 01, según el plano de Trazado y Lotización PTL-0583-COFOPRI-2000-OZA.
- f)** 2 910,03 m² (8,32 %) recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI, en la Partida N° P06061710 (predio matriz) del Registro Urbano de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa (fojas 19) y forma parte de área de circulación, según al plano de Trazado y Lotización PTL-0044-COFOPRI-1999-OZA.
- g)** 2 552,67 m² (7,30%) recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI, en la Partida N° P06063296 (predio matriz) del Registro Urbano de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa (fojas 8) y forma parte de área de circulación, según el plano de Trazado y Lotización PTL-0583-COFOPRI-2000-OZA,

10.2. Revisada la imagen satelital del Google Earth de fecha 27 de febrero del 2020 y el aplicativo Street View, se observa lo siguiente: **i)** en el CUS N° 7024 existe una cancha deportiva de Grass y una losa deportiva de menor tamaño que ocupa aproximadamente el 60% de su área; y, **ii)** en los CUS N° 6842, 7020, 6861 y 111168 se encuentran en condición de desocupados, presentando una topografía plana con escasa vegetación propia del clima seco.

11. Que, en relación a lo expresado en el numeral 10.1. del considerando precedente, se colige que las áreas de 5 076,91 m² (14.52 % de “el predio”) y 3 917,06 m² (11,20 % de “el predio”) tienen la condición de dominio público, debido que constituyen áreas de equipamiento urbano destinados a la recreación y parque jardín, respectivamente. Asimismo, se encuentran afectados en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado y de la Municipalidad Distrital de Yura, respectivamente, por lo que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, por parte de esta Superintendencia, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 73°^[1] de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)^[2] del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, y el literal g)^[3] del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803

12. Que, en cuanto al área de 6 501,54 m² (18,60% de “el predio”) tiene la condición de dominio público por tratarse de un área de equipamiento urbano destinado a servicios complementarios, no siendo posible que esta Superintendencia pueda realizar acto de disposición sobre ésta, de acuerdo a la normativa señalada en el numeral que antecede.

13. Que, respecto al área de 41,97 m² (0.12% de “el predio”), se encuentra inscrita a favor de COFOPRI, tiene la condición de dominio público por tratarse de un área de equipamiento urbano destinado al área verde. En ese sentido, al no encontrarse dicha área inscrita a favor de esta Superintendencia y en virtud a la normativa antes señalada, no es posible que puede ser objeto de acto de disposición por parte de esta Entidad.

14. Que, las áreas 2 910,03 m² (8,32 %) y 2 552,67 m² (7,30% de “el predio”) se encuentran inscritas a favor de COFOPRI y se superponen con vías de circulación, por lo que constituyen bienes de dominio público, siendo así, no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, por parte de esta Superintendencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú y el literal a)^[1] del artículo 2.2. de “el Reglamento”.

15. Que, el área de 13 958,68 m² (39,93% de “el predio”) forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado que constituye equipamiento urbano destinado a recreación y según la imagen satelital del Google Earth de fecha 27 de febrero del 2020 y el aplicativo Street View, se observa que existe una cancha deportiva de Grass y una losa deportiva de menor tamaño que ocupa aproximadamente el 60% del área antes descrita.

16. Que, por lo antes expuesto se debe declarar improcedente la transferencia predial presentada por “la Municipalidad” por las siguientes razones: **i)** las áreas de 5 076,91 m² (14.52 % de “el predio”) y 3 917,06 (11,20 % de “el predio) constituyen bienes de dominio público destinados a la recreación y parque jardín, respectivamente y se encuentran afectados en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado y de la Municipalidad Distrital de Yura, por lo que, no es posible realizar actos de disposición sobre éstas áreas; **ii)** el área de 6 501,54 m² (18,60% de “el predio”) constituye un bien de dominio público por tratarse de un equipamiento urbano destinado a servicios complementarios; por lo que esta Superintendencia no puede efectuar acto de disposición sobre dicha área; **iii)** el área de 41,97 m² (0.12% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de COFOPRI y constituye un bien de dominio público; por lo que esta Superintendencia no tiene competencia sobre la referida área; **iv)** las áreas 2 910,03 m² (8,32 % de “el predio”) y 2 552,67 m² (7,30% de “el predio”) se encuentran inscritas a favor de COFOPRI y se superponen con vías de circulación, que constituyen bienes de dominio público, por lo que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, por parte de esta Superintendencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú y el literal a) del artículo 2.2. de “el Reglamento”; y, **v)** el área de 13 958,68 m² (39,93% de “el predio”) constituye un equipamiento urbano destinado a recreación y según la imagen de satelital del Google Earth de fecha 27 de febrero del 2020 y el aplicativo Street View, existe una cancha deportiva de Grass y una losa deportiva de menor tamaño que ocupa aproximadamente el 60% de su área.

17. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia predial.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por 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, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0640-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre de 2020; y, los Informes Técnicos N° 0608-2020, 0609-2020, 0610-2020, 0611-2020 y 0612-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre de 2020.

[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.

[3] g) Bienes de dominio público: tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

[4] 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.

SE RESUELVE:

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

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de acuerdo a lo señalado en el décimo sexto considerando de la presente resolución.

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