



## **RESOLUCIÓN N° 702-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 08 de agosto de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 364-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE DEFENSA-MARINA DE GUERRA DEL PERÚ**, representado por el Director de Administración de Bienes e Infraestructura Terrestre Contralmirante Enrique Torrico Infantas, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS**, respecto del predio de 25 061,97 m<sup>2</sup> ubicado en la Faja Marginal del río Apurímac, distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cuzco, inscrito a favor del Estado en las partidas registrales Nros. P11173297 y P60001965 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Cuzco, Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho, 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 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 Carta N° 200-763 presentado el 9 de abril del 2019 (S.I. N° 11805-2019), el **MINISTERIO DE DEFENSA - MARINA DE GUERRA DEL PERÚ**, representado por el Director de Administración de Bienes e Infraestructura Terrestre Contralmirante, Enrique Torrico Infantas (en adelante “el administrado”), peticona la Transferencia Predial Interestatal a Título Gratuito de “el predio”, con la finalidad de regularizar el funcionamiento de la Estación Naval de Pichari (fojas 1). Para tal efecto



adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** plano perimétrico y ubicación emitido por la Dirección de Administración de Bienes e Infraestructura Terrestre, en abril del 2019 (Lámina PPU-01) (fojas 3); y, **b)** memoria descriptiva N° 022-2019/MGP-DIRBINFRATER (fojas 4).

4. Que, el artículo 62° del “Reglamento”, establece que 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. Asimismo, dicho procedimiento 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, del 19 de setiembre de 2013 (en adelante “la Directiva N° 005-2013/SBN”), cuyos requisitos se encuentran descritos en el numeral 15) del Texto Único del Procedimiento Administrativo de esta Superintendencia aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN).

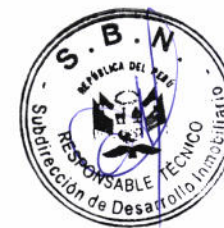
5. Que, en relación a la transferencia de predios de dominio público del Estado, la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, concordada con el numeral 6.1 del artículo VI) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, según la cual los predios que estén siendo destinados al uso público 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 el Estado, por la SBN, en favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio.

6. Que, asimismo, excepcionalmente se podrá aprobar la Transferencia Interestatal de Predios del Estado de un predio de dominio público en mérito a lo dispuesto en la Tercera Disposición complementaria Transitoria de “el Reglamento”, cuando el solicitante de la transferencia sea también el afectatario del mismo, debiendo este último acreditar haber cumplido con la finalidad para la cual le fue afectado el predio. En ese sentido, se advierte que, para la procedencia de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado de un predio afectado en uso, la entidad solicitante deberá ser también la entidad afectataria (beneficiada con la afectación).

7. 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.

8. 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “el administrado” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 567-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo del 2019 (fojas 6), determinándose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** 13 944,82 m<sup>2</sup> (que representa el 55.64% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P11173297 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Cuzco, Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho (fojas 9), que constituye un área de equipamiento urbano de servicios públicos complementarios a favor del Estado destinado a otros fines en el plano de trazado y





## **RESOLUCIÓN N° 702-2019/SBN-DGPE-SDDI**

lotización del Centro Poblado Pichari, inscrito en el asiento 00032 de la partida N° P60000006 de la Oficina Registral de Cuzco (antecedente de la partida registral N° P11173297), el mismo que tiene la condición de bien de dominio público; **ii)** 11 119,30 m<sup>2</sup> (que representa el 44.36% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P60001965 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Cuzco (fojas 11) destinado a zona de riesgo<sup>1</sup> en el procedimiento de formalización a cargo del Organismo de formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; y, **iii)** se encontraría en ámbito que corresponde a la faja marginal del río Apurímac, sin embargo no se visualiza información temática de los hitos referente a los límites permitidos.

**10.** Que, el 13 944.82 m<sup>2</sup> que representa el 55.64% de “el predio”, constituye un bien de dominio público desde su origen por tratarse de un área de equipamiento urbano de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>2</sup>, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>3</sup>, razón por la cual no puede ser objeto de transferencia predial a través de la modalidad de transferencia predial regulada por la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, ni de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

**11.** Que, respecto del área 11 119,30 m<sup>2</sup> que representa el 44.36% de “el predio”, se encuentra sujeto al procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, encontrándose a la fecha la partida registral N° P60001965 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Cuzco suspendida, de conformidad con los artículos 18° y 22° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC<sup>4</sup>, por lo tanto, no puede ser materia de acto de disposición alguna, por lo que deviene en improcedente.

<sup>1</sup> Del Glosario de Términos de COFOPRI, se define como **Zona de Riesgo:** Terrenos que no son adecuados para el asentamiento de viviendas por constituir zonas de potencial riesgo por las características del suelo, cercanía de ríos o cuerpos de agua, cercanía a elementos de transmisión eléctrica u otras similares o aquellas carentes de higiene y salubridad (DS 013-99-MTC). Las zonas de riesgo pueden ser destinadas a área de reforestación, área de protección ambiental (COFOPRI).

<sup>2</sup> **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.

<sup>3</sup> **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.

<sup>4</sup> **Artículo 18.-**  
(...) Posesiones Informales ubicadas en zona riesgosa o carente de las condiciones de higiene y salubridad. Si el informe establece que los terrenos ocupan zonas que podrían ser riesgosas por las características de los suelos, la cercanía a ríos u otros acuíferos, la cercanía a elementos de transmisión eléctrica u otros similares, o que se trate de terrenos carentes de las condiciones de higiene y salubridad necesarias, se oficiará al Instituto Nacional de Defensa Civil o a la entidad que corresponda, para que cumpla con informar sobre dicha situación y formule las recomendaciones del caso. Una vez obtenido el informe del Instituto Nacional de Defensa Civil o la entidad respectiva, se pondrá en conocimiento de los ocupantes, de ser el caso, para que ejecuten directamente o a través de terceros las acciones recomendadas y puedan ser formalizados o, en su defecto, para que se acojan a los programas de reubicación que COFOPRI promueva con las entidades públicas correspondientes

**Artículo 22.-**  
(...) Mediante resolución de la Gerencia de Titulación, COFOPRI podrá solicitar al Registro Predial Urbano la suspensión de uno o más lotes, cuando se presente alguno de los supuestos indicados en los Artículos 18, 19 y 20 del presente reglamento, mientras se mantenga tal circunstancia.



12. Que, habiéndose declarado la improcedencia de la solicitud, se prescinde de la consulta a realizarse a la Autoridad Nacional del Agua a fin de determinar si “el predio” se superpone con bienes de dominio público acuático; asimismo no corresponde realizar la calificación formal en relación al cumplimiento de los requisitos formales para el procedimiento de transferencia predial.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 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, 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, Resolución N° 070-2019/SBN-GG del 25 de julio de 2019, el Informe de Brigada N° 862-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0864-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto del 2019.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL** presentada por el **MINISTERIO DE DEFENSA - MARINA DE GUERRA DEL PERU**, representado por el Director de Administración de Bienes e Infraestructura Terrestre Contralmirante, Enrique Torrico Infantas, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I. N° 20.1.2.8



*Paola Bustamante González*

Abog. PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ  
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES