



## **RESOLUCIÓN N° 098-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de febrero de 2018

### **VISTO:**



El Expediente N° 755-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SACHACA**, representada por su alcalde, Evaristo Calderón Núñez, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto del predio de 766,65 m<sup>2</sup>, ubicado en el Pueblo Tradicional Pampa de Camarones, distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° 06099242, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, CUS N° 5915, en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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 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 4 de setiembre de 2017 (S.I. N° 29932-2017), la Municipalidad Distrital de Sachaca, representada por su alcalde, Evaristo Calderón Núñez (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia predial interestatal de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la copia informativa de la partida registral N° P06099242 emitida por el Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, el 1 de

setiembre de 2017 (fojas 3); **b)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 095-17-SGOPyDC-GDU-MDS emitido por la Municipalidad Distrital de Sachaca, el 14 de julio de 2017 (fojas 8); **c)** memoria descriptiva suscrita por la arquitecta María Viscarra Condori, en agosto de 2017 (fojas 9); y, **d)** plano perimétrico ubicación suscrito por la arquitecta María Viscarra Condori, en agosto de 2017 (fojas 10).



4. Que, con relación a la transferencia de predios de **dominio privado del Estado**, se desprende de los artículos 62°, 63° y 65° de “el Reglamento” en concordancia con el numeral 5.3) de la Directiva N° 005-2013/SBN denominada Procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado, (en adelante “la Directiva”), modificada con Resolución N° 086-2016/SBN publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016, que la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de este tipo de predios se realiza entre las entidades conformante del Sistema siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnico – legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros, 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.



5. 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.



6. 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”, 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.

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, y 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.



## **RESOLUCIÓN N° 098-2018/SBN-DGPE-SDDI**

9. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "la Municipalidad" esta Subdirección emitió el Informe de Preliminar N° 248-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2017 (fojas 12), así como realizó el análisis de los antecedentes registrales, determinándose respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P06099242 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa (fojas 15); **ii)** fue objeto de un proceso de formalización a cargo de COFOPRI, entidad formalizadora que concluyó dicho proceso con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor de "la Municipalidad", según consta en el asiento 00002 de la referida partida, la cual se encuentra vigente (fojas 16); y, **iii)** se superpone sobre área de Equipamiento Urbano de Servicios Públicos Complementarios destinado a Uso Servicios Comunes, por tanto "el predio" constituye un bien de dominio público.

10. Que, de conformidad con el artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803 "Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal", se establece que *"las áreas destinadas a vías, parques, servicios públicos y equipamiento urbano que forman parte de terrenos estatales, terrenos expropiados, terrenos sobre los cuales COFOPRI ha declarado la prescripción adquisitiva o la regularización del tracto sucesivo y terrenos ocupados por Centros Urbanos Informales, que sean formalizados, serán de titularidad de COFOPRI con el fin que ésta las afecte en uso o las transfiera en propiedad en favor de las municipalidades, los ministerios y otras entidades que correspondan"*. En ese mismo sentido, el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, establece que COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

11. Que, en tal sentido, de la evaluación técnica descrita en el décimo considerando de la presente resolución y de la evaluación de los antecedentes registrales de "el predio" se advierte que, éste fue objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que dicho Ente de Formalización concluyó la formalización de "el predio" con la emisión del título de afectación en uso en favor de "la Municipalidad" el 18 de marzo del 2000 con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (fojas 22), de conformidad con la normativa glosada en el considerando precedente.

12. Que, de conformidad con el considerando precedente, si bien es cierto el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI concluyó con la emisión del referido título de afectación en uso, no es menos cierto que, para que opere la titularidad en favor de la SBN, debe cumplirse con el procedimiento previsto en la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, según la cual: *"Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN,*

en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC". En ese sentido, no habiéndose emitido resolución alguna, no ha operado el cambio de titularidad de COFOPRI en favor de la SBN.

13. Que, en virtud de lo expuesto, se concluye que "el predio" aún se encuentra inscrito a favor de la Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), constituyendo además un bien de dominio público de origen por tratarse de un lote de equipamiento urbano 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)<sup>3</sup> del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en Materia de Acceso a la Propiedad Formal; razón por la cual no puede ser objeto de transferencia predial a través de ninguna de las figuras descritas en los considerandos cuarto y quinto de la presente resolución, ni de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, en ese sentido la solicitud de transferencia presentada por "la Municipalidad" deviene en improcedente.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección pondrá en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe la inscripción de "el predio" a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, de conformidad con la norma glosada en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 005-2013/SBN; Ley N° 27444, el Informe de Brigada N° 135-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2018 y el Informe Técnico legal N° 0104-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2018.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SACHACA**, representada por su alcalde, Evaristo Calderón Núñez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.** Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I.: 8.0.2.8



  
ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ  
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>1</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>2</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>3</sup> **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.