



RESOLUCIÓN N° 099-2017/SBN-DGPE-SDDI



San Isidro, 06 de febrero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 976-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO**, representada por su alcalde Cesar Augusto Salazar Carpio, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** respecto del predio de 10 460,30 m², ubicado en el Lote 1, Mza. A del Centro Poblado Lujaraja, distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P07045634 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Ica, signado con CUS N° 19748, 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 solicitud presentada el 14 de diciembre del 2016 (S.I. N° 34488-2016), la **Municipalidad Distrital de Santiago**, representada por su alcalde Cesar Augusto Salazar Carpio (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia predial interestatal de “el predio” - según dice - para ejecutar ampliación de servicio y mejoras del estadio de Lujaraja (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de Cesar Augusto Salazar Carpio (fojas 2); **2)** copia simple de credencial emitida por el Jurado Electoral Especial de Ica



(fojas 3); **3)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” del 2 de diciembre del 2016 (fojas 4); **4)** fotografías (fojas 5); **5)** plano de ubicación – localización correspondiente a “el predio” de diciembre del 2016 (fojas 7); **6)** plano perimétrico correspondiente a “el predio” de diciembre del 2016 (fojas 8); **7)** plano de tomas fotográficas correspondiente a “el predio” de diciembre el 2016 (fojas 9); **8)** copia simple de la partida registral N° P07045634 del Registro Predial Urbano, Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 10); **9)** copia simple del formato de Solicitud de Publicidad Registral (fojas 15); **10)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ica el 25 de abril del 2016 (fojas 16); **11)** copia simple del formato SNIP 03 (fojas 17); y, **12)** información en digital (fojas 23).

4. Que, la transferencia de bienes de dominio público, se encuentra regulada por la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, mediante la cual se establece 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”.*

5. Que, en relación al presente procedimiento y a la normativa glosada en el considerando que antecede, el numeral 6.1 del artículo VI° de la Directiva N° 005-2013/SBN, modificada con Resolución N° 086-2016/SBN, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016, establece que la SBN o la entidad titular del bien: *“cuando el bien es de titularidad del Estado, pueden aprobar la transferencia a título gratuito u oneroso de predios que originalmente fueron del dominio privado estatal y actualmente están siendo destinados a uso público o sirven de soporte para la prestación de un servicio público, a favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio público, para cuyo efecto la entidad solicitante debe efectuar el sustento respectivo.”*

6. Que, asimismo el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, 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 a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva.

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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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 la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA, la “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 099-2017/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “la Municipalidad” a través del Informe de Brigada N° 1996-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2016 (fojas 24), según el cual, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

(...)

4.1 De la evaluación técnica efectuada en la Base gráfica de predios del Estado – SBN, se determina que “el predio”, objeto de la solicitud de transferencia, se superpone en su totalidad (100%) con el predio identificado como Mz. A, Lt. 01 de 10 460,30 m², inscrito a favor del **Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI**, con el código de predio **P07045634** del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° XI-Sede Ica, con Uso: **Deportes**, registrado con el código único SINABIP (CUS) N° **19748**, el mismo que **se encuentra Afectado en Uso** a favor de la Municipalidad Distrital de Santiago, por un plazo indeterminado, tal como se detalla en el asiento 00003 de ésta partida.

(...)

4.3 Se ha verificado que “el predio” constituye un bien de dominio público, en tanto que ha sido aprobado como **Área de Equipamiento Urbano para Recreación Pública destinado Área Deportiva**, de conformidad con el Cuadro General de Distribución de Áreas, consignado en el Plano de Trazado y Lotización N° 133-COFOPRI-2000-ICA, del Centro Poblado Lujaraja.

(...)

4.5 De la consulta realizada a otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que “el predio” no se ve afectado por áreas naturales protegidas, comunidades campesinas, restos arqueológicos, otras solicitudes de ingreso, ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario.

(...)

11. 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.

12. 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 19 de julio del 2002 con el objeto que lo destine al desarrollo



específico de sus funciones (fojas 27), de conformidad con la normativa glosada en el considerando precedente.

13. 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.

14. Que, en virtud de lo expuesto, se concluye que “el predio” aún se encuentra inscrito a favor de la Comisión 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, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, razón por la cual la solicitud transferencia presentada por “la Municipalidad” deviene en improcedente de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”² y la normativa glosada en el cuarto y quinto considerando de la presente resolución.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección pondrá en conocimiento a la Subdirección 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 tercer 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; Ley N° 27444 y el Informe Técnico legal N° 0114-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero del 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO**, representado por su alcalde Cesar Augusto Salazar Carpio, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Derivar la presente resolución a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 5.2.2.8



ABOG. Carlos Reategul Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

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.