

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**




**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 162-2018/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 16 de marzo de 2018

VISTO:




El Expediente N° 943-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHAPARRA**, representada por su alcalde, Nicolás Valerio Condori Mamani, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto del predio de 1 290,29 m², ubicado en el Centro Poblado Chaparra, distrito de Chaparra, provincia de Caravelí y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P06174185, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, CUS N° 7868, 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 Oficio N° 201-2017-ALC/MDCH presentado el 27 de octubre de 2017 (S.I. N° 37954-2017), la Municipalidad Distrital de Chaparra, representada por su alcalde, Nicolás Valerio Condori Mamani (en adelante “la Municipalidad”), solicita la adjudicación 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° P06174185 emitida por el Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, el 10 de julio

de 2017 (fojas 3); **b)** copia simple de la Ordenanza Municipal N° 005-2013-MDCH emitida por la Municipalidad Distrital de Chaparra el 11 de julio de 2013 (fojas 12); **c)** copia simple del Acuerdo de Concejo N° 041-2011-MDCH emitida por la Municipalidad Distrital de Chaparra el 16 de setiembre de 2011 (fojas 14); **d)** memoria descriptiva visada por la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural de la Municipalidad Distrital de Chaparra (fojas 17); y, **e)** plano distribución general, lamina AR-1, emitida en agosto de 2017 (fojas 41).

4. Que, es conveniente precisar que si bien “la Municipalidad” solicita la adjudicación de “el predio”, en virtud del numeral 3) del artículo 84° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, corresponde a esta Subdirección encauzar el pedido “la Municipalidad” al procedimiento de Transferencia Predial Interestatal a título gratuito¹.

5. Que, en ese contexto 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

¹ De conformidad con el numeral 3) del art. 84° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, que prevé como obligación de la autoridad administrativa “encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos”.



RESOLUCIÓN N° 162-2018/SBN-DGPE-SDDI

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, 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "la Municipalidad" esta Subdirección emitió el Informe de Preliminar N° 465-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2017 (fojas 42), 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 Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P06174185 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, en virtud de la Resolución N° 0011-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de enero de 2016, como consta en el asiento N° 00007 de la referida partida (fojas 48); **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 del Ministerio de Transportes, Vivienda y Construcción (hoy Ministerio de Transportes y Comunicaciones - MTC), como se advierte del asiento 00004 de la referida partida (fojas 46), cuya extinción fue aprobada en virtud de la referida Resolución N° 0011-2016/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 49) según consta en el asiento 00006 de la referida partida (fojas 47); **iii)** se superpone sobre área de Equipamiento Urbano de Servicios Públicos Complementarios destinado a Otros Usos, por tanto "el predio" constituye un bien de dominio público; y, **iv)** de acuerdo a la Ficha Técnica N° 1318-2015/SBN-DGPE-SDS, de la inspección realizada el 1 de octubre de 2015, se advierte, entre otros que parte de "el predio" viene siendo utilizado como estacionamiento.

11. Que, en virtud de la evaluación descrita en el considerando precedente se ha determinado que "el predio" constituye 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 73² de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)³ del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento", y el literal g)⁴ 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

² **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.

³ **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.

⁴ **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.



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 quinto y sexto 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.

12. Que, no obstante, es pertinente indicar que el artículo 41° de "el Reglamento" establece la figura de la reasignación, según la cual, atendiendo a razones debidamente justificadas, la administración de los bienes de dominio público puede ser asignada o reasignada a otra entidad responsable del uso público del bien o de la prestación del servicio público. Dicho procedimiento está a cargo de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, área ante la cual el administrado podría presentar su solicitud, para la evaluación respectiva, de estimarlo conveniente.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto esta Subdirección pondrá en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 46 del "ROF de la SBN".

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° xxx-2018/SBN-DGPE-SDDI del xx de marzo de 2018 y el Informe Técnico legal N° 176-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHAPARRA**, representada por su alcalde Nicolás Valerio Condori Mamani, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, 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



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES