



RESOLUCIÓN N° 270-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de abril de 2017



VISTO:

El Expediente N° 257-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE AYACUCHO**, representado por su gobernador Jorge Julio Sevilla Sifuentes, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** respecto del predio de 5 499,80 m², ubicado en el Asentamiento Humano "Proyecto Integral Nahuinpuquio", Mz. U1, Lote 03, Sector V de Barrio Miraflores, distrito de San Juan Bautista, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida N° P11025203 del Registro Predial Urbano, Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho, con Registro CUS N° 10304, 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° 156-2017-GRA/GR, presentado el 30 de marzo de 2017 (S.I. N° 09687-2017), el GOBIERNO REGIONAL DE AYACUCHO, representado por su gobernador Jorge Julio Sevilla Sifuentes (en adelante "el administrado"), solicita la transferencia predial interestatal de "el predio" - según dice - para la ejecución del






proyecto “Mejoramiento de los Servicios Institucionales de la Dirección Regional de Educación de Ayacucho-DREA y la Unidad de Gestión Educativa Local Huamanga-UGEL Huamanga” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** memoria descriptiva de “el predio” emitida en diciembre de 2016 (fojas 2); **2)** plano de ubicación – localización correspondiente a “el predio” emitida en abril del 2016 (fojas 7); **3)** plano topográfico correspondiente a “el predio” emitida en abril del 2016 (fojas 8); **4)** Informe N° 22-2017-GRA/GG-GRPPAT-SGATBR, emitido el 28 de marzo de 2017 (fojas 9); **5)** Oficio N° 3304-2016-GRA/GOB-GG-GRDS-DREA/DR, emitido el 20 de diciembre de 2016 (fojas 15); **6)** Informe Técnico N° 015-2016-GRA/GOB-GG-GRDS-DREA/OADM-INFRA, emitido el 5 de diciembre de 2016 (fojas 17); **7)** copia fedateada del Documento Nacional de Identidad de Simón Cáceres Mendoza (fojas 25); **8)** memorando múltiple N° 166-2016-GRA/GR-GG emitido el 22 de junio de 2016 (fojas 29); **9)** Oficio N° 1409-2016-GRA/GOB-GG-GRDS-DREA/DR emitido el 7 de junio de 2016; **10)** copia literal de la partida N° P11025203 del Registro Predial Urbano, Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho, emitido por la Oficina Registral de Ayacucho, el 8 de junio de 2016 (fojas 46); **11)** copia del expediente técnico 2013 respecto del proyecto denominado “Mejoramiento del cerco perimétrico del predio del Gobierno Regional de Ayacucho, ubicado en el Asentamiento Humano Integral Nahuinpuquio, distrito de San Juan Bautista, provincia de Huamanga, región Ayacucho” (fojas 65); y, **12)** copia simple de la Resolución Gerencial Regional N° 071-2012-GRA-PRES/GG-GRRNGMA, emitida en 26 de septiembre de 2012 (fojas 196).



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 Transferencia 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 “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 otro lado, 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



RESOLUCIÓN N° 270-2017/SBN-DGPE-SDDI

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. 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, 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.

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”, TUPA, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 458-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2017 (fojas 287); y procedió a revisar los antecedentes registrales de la partida N° P11025203 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° XIV–Sede Ayacucho (fojas 290), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) se superpone totalmente con el área inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida N° P11025203 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° XIV–Sede Ayacucho (fojas 290);
- ii) constituye un lote de equipamiento urbano (bien de dominio público) en la medida que fue objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que dicho Ente de formalización concluyó su formalización con la emisión del título de afectación en uso otorgado en favor del Ministerio de Industria, Turismo, Integración y Negociaciones Comerciales Internacionales (entidad que posteriormente pasó a ser el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo-MINCETUR) (fojas 292);



iii) mediante Resolución N° 299-2006-MPH/A del 24 de julio del 2006, la Municipalidad Provincial de Huamanga lo desafecta; por lo que mediante Resolución N° 819-2006-MPH/A del 26 de diciembre de 2006 lo afecta en uso a favor de la Asociación de propietarios del Mercado Central de Miraflores, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones: mercado de abastos (fojas 293). Sin embargo, mediante Resolución de Alcaldía N° 437-2007-MPH-A del 20 de julio del 2007, se declaró la nulidad de las citadas resoluciones, restableciéndose la vigencia de la afectación en uso señalada en el punto ii) del presente considerando (fojas 294);

iv) mediante Resolución N° 019-2009/SBN-GO-JAR del 30 de enero del 2009, la ex Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones (JAR) resuelve disponer su inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia, y declarando además la extinción de la afectación en uso por renuncia del MINCETUR (fojas 295); y,

v) la Jefatura de Adjudicaciones (JAD) resuelve afectarlo en uso a favor de “el administrado” mediante la Resolución N° 096-2009/SBN-GO-JAD del 4 de junio de 2009, para que lo destine a la ejecución de un “Complejo Artesanal”. Sin embargo mediante Resolución N° 064-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2014, se modifica la finalidad de la aludida afectación en uso, para que “el predio” sea destinado a la construcción de la sede institucional de la Dirección Regional de Educación y de la Unidad de Gestión Educativa Local de Huamanga (fojas 296).



11. Que, en virtud de lo expuesto, podemos concluir que “el predio” constituye un lote de equipamiento urbano, afectado en uso a favor de “el administrado” con la finalidad de que sea destinado a brindar un servicio público, por tanto constituye un bien de dominio público de origen de carácter inalienable e imprescriptible, 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 el literal g) 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 Formal³; 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, razón por la cual la solicitud de transferencia presentada por “el administrado” deviene en improcedente.

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° 0318-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2017.

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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 270-2017/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE AYACUCHO**, representado por su gobernador Jorge Julio Sevilla Sifuentes, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 5.2.2.8



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES