



RESOLUCIÓN N° 371-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de junio de 2016

VISTO:



El Expediente N° 361-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PALPA**, representada por su Alcalde Justo Richard Mantilla Bendezu, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO** de un área de 43 736,90 m² ubicado en el Programa Tepro Las Casuarinas Mz. K Lt 01 en el distrito y provincia de Palpa, departamento de Ica, inscrito a favor del Estado representado por **COFOPRI** en la partida registral N° P07074264 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica – Zona Registral N° XI – Sede Ica, sin CUS asignado, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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° 111-2016-MPP/ALC presentado el 20 de abril de 2016 (S.I N° 09982-2016), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PALPA**, representada por su Alcalde Justo Richard Mantilla Bendezu (en adelante “la Municipalidad”) solicita la transferencia predial interestatal a título gratuito de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto,

presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida por ingeniero civil Juan Jose Ormeño Chacas (fojas 3); **b)** plano perimétrico – N° de plano 02 respecto de “el predio” emitido en noviembre de 2015 por ingeniero civil Juan Jose Ormeño Chacas (fojas 4); **c)** plano de ubicación y localización – N° de plano 01 respecto de “el predio” emitido en noviembre de 2015 por ingeniero civil Juan Jose Ormeño Chacas (fojas 5); y, **d)** copia simple de la partida N° P07074264 del Registro de Predios de la zona Registral XI-Sede Ica (fojas 7); **e)** Acuerdo de Concejo N° 065-2015-MPP emitido el 16 de setiembre de 2015 por el Alcalde de la Municipalidad Provincial de Palpa (fojas 9); y, **f)** copia del Programa de Vivienda Municipal “Las Casuarinas” Palpa-Ica (fojas 10).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° del “Reglamento”, según el cual, 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.

5. Que, el artículo 64° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.3.2 del inciso 5.3 del artículo V de la Directiva N° 005-2013-SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado” en adelante “la Directiva”, prescribe que la transferencia de propiedad del Estado en favor de los Gobiernos Regionales y/o Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.



6. Que, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, el artículo 65° del “Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades **deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN**, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnicos-legales para la ejecución del programa correspondiente, el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros.

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 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, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.



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, 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 administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de transferencia interestatal es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los

RESOLUCIÓN N°371-2016/SBN-DGPE-SDDI



documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva", TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "la Municipalidad" a través del el Informe de Brigada N° 633-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo de 2016 (fojas 23), según el cual, concluyó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

(...)

4.1 De la evaluación técnica efectuada en la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado) y el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales -SINABIP; **se determinó que "el predio" no está representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN**, en tanto que éste corresponde al predio inscrito a favor de la **Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI**, en la Partida N° **P07074264** del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Ica, con uso de **ÁREA RESERVADA**.

4.2 Revisado la Base Gráfica referencial de COFOPRI del distrito de Palpa, al cual se accede como consulta, se ubicó el Plano de Trazado y Lotización N° 039-2003-COFOPRI/ OJAICHPPN de febrero 2003 del Programa Tepro Casuarinas, se observó en el Cuadro General de Distribución de Áreas, que "el predio", ha sido aprobado como **Área de Reserva con 43 736,90 m²** que representa el (89,86%) del área total aprobada de 48 670,10 m²), ubicado en la Mz.K, Lote 01.

(...)

4.6 Visualizado el "predio", como resultado de la comparación del gráfico del plano de Ubicación y Perimétrico presentado, y que visto en la imágenes del Programa Google Earth, (19.04.2014) y el Street View (2014), que sirve como apoyo técnico mientras la resolución y escala lo permite, éste correspondería a un predio que se encuentra totalmente ocupado por viviendas, de material precario, (esteras, madera, prefabricado), producto de las invasiones que se ha venido efectuando desde el 2005. Sin embargo no se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen por la escala y resolución de las imágenes.

4.7 Efectuado la consulta en la Base Gráfica referencial de Los Registros Públicos del distrito de Palpa y que insertado el polígono de "el predio", en dicha base se observa, que éste se encuentra comprendido dentro del Polígono denominado Reserva Arqueológica "líneas y Geoglifos de Nazca" de acuerdo a la Resolución Directoral Nacional N° 654/INC del 13.08.2004 y Resolución de Jefatura 421 de 26.07.1993 que aprueba el Plano Perimétrico PP N° 0106-INC_DREPH/DA-2004-UG a escala 1/150 000 con un área de 5 633,47 km² y un perímetro de 297 116,50 m.

4.8 Asimismo, revisado el Sistema de Información Geográfica Arqueológica-SIGDA del Ministerio de Cultura, se visualiza que "el predio" recae dentro del ámbito declarada como Patrimonio Mundial : Líneas y Geoglifos de Nazca y Pampas de Jumana, de acuerdo a la Decisión 18COM XI, del año 1994.

(...):

12. Que, en merito a lo señalado en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales de la partida registral N°P07074264, se advierte sobre "el predio" lo siguiente:



12.1 Se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida N° P07074171 del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Zona Registral N° XI – Sede Ica, por lo tanto no es propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia; en consecuencia, de conformidad con los artículos 32° y 48° “el Reglamento”¹, esta Superintendencia solo 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.

12.2 De la revisión de la partida N° P07074171 del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Zona Registral N° XI – Sede Ica, se verifica que el uso del predio es de “área reservada” la cual según el glosario de términos de COFOPRI, aprobada mediante Resolución de Presidencia N° 001-2006-COFOPRI-PC del 10 de enero de 2006, la define como: “Áreas no destinadas para un fin específico, no forman parte de otro rubro; pueden ser en el futuro destinadas a usos de vivienda u otros”, teniendo en cuenta que la inscripción de esta clasificación se realizó el 26 de febrero del 2003 tal como se aprecia en el asiento A00001.

12.3 Se encuentra en la zona arqueológica Líneas y Geoglifos de Nazca, declarada como área de reserva arqueológica integrante del patrimonio cultural de la nación mediante Resolución Directoral Nacional N° 654/INC, del 13 de agosto de 2004, por lo tanto se debe de tener en cuenta que el primer párrafo del artículo 21° de la Constitución de 1993, establece que “Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado”; asimismo parte de dicha disposición constitucional, ha sido desarrollada por la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, Ley N° 28296, publicada en el diario Oficial “El Peruano” el 22 de julio de 2004. El segundo párrafo del artículo 5° de la citada Ley, establece que los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la referida Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles; en el mismo sentido, el numeral 6.1) de su artículo 6° dispone que todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación **tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible**, siendo administrado únicamente por el Estado, por lo tanto **constituye un bien de dominio público intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de transferencia a través del presente procedimiento.**

1 Artículo 32.- De la capacidad para aprobar los actos

El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de bienes estatales, conforme con las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante y por:

1. La SBN, para aquellos de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

(...)

Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos”.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 371-2016/SBN-DGPE-SDDI

razón por la cual la pretensión de “la Municipalidad” respecto a dicha área debe ser declarada improcedente, de conformidad con la normativa citada en la presente resolución.

13. Que, en atención a lo expuesto ha quedado en autos que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia y que constituye un área de reserva, además constituye un bien conformante del Patrimonio Cultural de la Nación de dominio público, intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de transferencia a través del presente procedimiento, razones por las cuales la pretensión de “la Municipalidad” respecto a dicha área debe ser declarada improcedente, de conformidad con la normativa citada en la presente resolución.



14. Que, no obstante a lo expuesto, de conformidad con el artículo 19° y 27° de la Ley N° 28296, se pone en conocimiento al Ministerio de Cultura las invasiones que se pueden estar llevando a cabo dentro de “el predio” a fin de que proceda de acuerdo a sus atribuciones.

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, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y el Informe Técnico Legal N° 414-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia predial interestatal a título gratuito presentada por Municipalidad Provincial de Palpa, representada por su Alcalde Justo Richard Mantilla Bendezu, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO: PONER a conocimiento al Ministerio de Cultura, de conformidad con lo señalado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

P.O.I. 5.2.2.8



ABOG. Carlos Reategui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES