

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°

0380-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de junio de 2016

VISTO:

El Expediente N° 311-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, representado por la Directora General de Administración Licenciada Claudia Salaverry Hernández, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL A TÍTULO GRATUITO** del predio 4 384.62 m² ubicado en el distrito de Andaray, provincia de Condesuyos y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 12024434 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Aplao Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, con CUS N° 94368, 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 (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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 255-2016-VIVIENDA-OGA del 11 de abril de 2016 (S.I. N° 09061-2016) el **MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, representado por la Directora General de Administración Claudia Salaverry Hernandez (en



adelante “VIVIENDA”) solicita la transferencia predial interestatal a título gratuito de “el predio”. para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: a) copia simple del formato SNIP N° 217924, Creación del Centro de Servicios de Apoyo al Hábitat Rural en el C.P. Andaray – Andaray – Condesuyos – Arequipa”.

4. Que, mediante Informe de Brigada N° 526-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril de 2016 se procedió a evaluar la documentación presentada concluyéndose:

(...)

4.1 El predio solicitado se encuentra totalmente en ámbito del predio inscrito a favor del Estado Peruano, en la Partida Registral N° 12024434 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Aplao – Zona Registral N° XII, Sede Arequipa, con CUS N° 94368; el mismo fue inscrito a favor del Estado en mérito a la Resolución N°052-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2014.

4.2 No se adjunta Certificado de Parámetros Urbanísticos, sin embargo en la memoria descriptiva N° 0653-2014/SBN-DGPE-SDAPE, correspondiente a la inmatriculación del predio, se indica que no se encuentra comprendido dentro de ningún plan de zonificación urbana del distrito de Andaray y que no cuenta con zonificación establecida; sin embargo en la inspección de campo se le califica como terreno eriazo en zona de expansión urbana.

4.3 El predio se superpone totalmente con el Derecho Minero en trámite N°010094815 denominado MV2015-05.

4.4 La Resolución N°052-2014/SBN-DGPE-SDAPE, señala que de la inspección técnica realizada el 14 de marzo de 2013 en el predio existe una edificación de material noble de 01 piso correspondiente al Centro de Servicios de Apoyo al Hábitat Rural, al respecto en las imágenes aéreas de Google Earth del 09/07/2015, se encuentra parcialmente ocupado, con una edificación, por lo en el predio se estaría brindando un servicio público, lo cual deberá ser aclarado el administrado.

(...)

5. Que, mediante Oficio N° 0988-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2016 se solicitó a “VIVIENDA” lo siguiente:

(...)

En ese sentido, de ser un bien de dominio público el marco normativo aplicable es lo dispuesto en la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” que dispone:

“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.”

El requisito para este tipo de transferencia se encuentra descrito en “la Directiva” que dispone lo siguiente:

*“En mérito a lo dispuesto por la Tercera Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento, excepcionalmente, la entidad titular, o la SBN, cuando el bien es de titularidad del Estado, pueden aprobar la transferencia a título gratuito de predios que están siendo destinados a uso público o que sirvan 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 deberá efectuar el sustento respectivo**. 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”.*

Ahora bien, de estar enmarcada su solicitud en dicho marco normativo deberá invocarlo, debiendo señalar en su solicitud el área y ubicación del predio debiendo presentar el sustento respectivo (porque se solicita la transferencia) adjuntando fotografías de “el predio”, plano perimétrico y memoria descriptiva o en su defecto copia de la partida registral de “el predio”.

Sin perjuicio de lo antes mencionado, al contrastar “el predio” con la base gráfica de INGEMENT se visualiza que se encuentra ubicado dentro de los límites de la concesión minera MV2015-05 con código N° 010094815 que a fecha se encuentra vigente. En tal sentido, el segundo párrafo del artículo 9° del Texto Único Ordenado – TUO de la Ley de Minería aprobado por Decreto Supremo N° 014-92-EM establece que la concesión minera es un inmueble distinto y separado del predio donde se encuentra ubicada, por lo que no limitaría su disposición; sin embargo, **es necesario que manifieste su conformidad en recibir el predio con dicha concesión esto de conformidad con el artículo 48° de “el Reglamento”.**

Por otro lado, de la revisión del Reglamento de Organización y Funciones – ROF del Ministerio de Vivienda aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA no se desprende que vuestro despacho tenga facultades para solicitar la transferencia predial de “el predio”; en ese sentido, deberá indicar el marco normativo con el cual se le faculta a solicitarlo caso contrario la solicitud deberá ser suscrita por funcionario competente o máxima autoridad del pliego.

Para lo cual **otorga un plazo de diez (10) días hábiles** computados a partir del día siguiente de su notificación, a fin de que proceda **indicar el marco normativo en el cual se encuentra enmarcado su solicitud, debiendo remitir la documentación pertinente y aceptar en recibir el predio con la concesión minera**, caso contrario se dará por concluido el presente procedimiento, procediéndose a su archivo.

(...)





RESOLUCIÓN N°

0380-2016/SBN-DGPE-SDDI

6. Que, mediante Oficios N° 340 y 489-2016-VIVIENDA-OGA del 9 de mayo y 6 de junio de 2016 (S.I. N° 11939-2016 y N° 14769-2016) "VIVIENDA" da respuesta a lo solicitado indicando que su solicitud se encuentra enmarcada en la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento". Para tal efecto, cumple con adjuntar los documentos siguientes: **a)** copia simple del Memorandum N° 727-2016-VIVIENDA-PNT del 4 de mayo de 2016 (fojas 21); **b)** copia simple del Oficio N° 255-2016-VIVIENDA-OGA del 11 de abril de 2016 (fojas 22); **c)** fotografías de "el predio" (fojas 23); **d)** copia de la partida registral N° 1202443 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 45); **e)** copia simple del formato SNIP N° 217924, Creación del Centro de Servicios de Apoyo al Hábitat Rural en el C.P. Andaray – Andaray – Condesuyos – Arequipa" (fojas 48).



7. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento" el cual 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.



8. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 005-2013/SBN", dispone que en mérito a lo dispuesto por la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", excepcionalmente, la entidad titular, o la SBN, cuando el bien es de titularidad del Estado, pueden aprobar la transferencia a título gratuito de predios que están siendo destinados a uso público o que sirvan 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 deberá efectuar el sustento respectivo**. 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 (la negrita es nuestra).




9. Que, el artículo 2° de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento señala que dicha entidad es un organismo del Poder Ejecutivo. Cuenta con personería jurídica de derecho público y constituye pliego presupuestal. Asimismo, el artículo 4° de dicho marco normativo dispone que dicho ministerio tiene por finalidad normar y promover el ordenamiento, mejoramiento, protección e integración de los centros poblados, urbanos y rurales, como sistema sostenible en el territorio nacional.

10. Que, el artículo 8° de la "Ley" clasifica a las entidades conformantes del Sistema, disponiéndose en el literal b) al Gobierno Nacional integrado por el Poder ejecutivo, incluyendo a los ministerios y organismos públicos descentralizados, el Poder Legislativo y el Poder Judicial; en ese sentido a quedado demostrado que "VIVIENDA" es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales.


11. Que, de la evaluación técnica y de la documentación presentada por "VIVIENDA" ha quedado demostrado que "el predio" constituye un bien de dominio público que sirve para la prestación de un servicio público toda vez que en el mismo viene funcionando el "**CENTRO DE**

SERVICIOS DE APOYO AL HÁBITAT RURAL EN EL C.P. ANDARAY – ANDARAY – CONDESUYOS – AREQUIPA.”


12. Que, al respecto el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 prescribe que: “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”.



13. Que, el literal a) del numeral 2.2) del artículo 2) del “Reglamento” define a los bienes de dominio público a 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; **aqueilios 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. En consecuencia, se ha determinado que “el predio” constituye un bien de dominio público.



14. Que, de conformidad con el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales” y el artículo 18° del “Reglamento”, son competencias exclusivas de los Gobiernos Regionales las de inmatricular, administrar y **adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción**.



15. Que, mediante Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales del 26 de mayo de 2006, suscrita por representantes del Ministerio de Economía y Finanzas, la entonces Superintendencia de Bienes Nacionales y el Gobierno Regional de Arequipa, transfirió a este último **la competencia en materia de administración y adjudicación de terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal**.

16. Que, de las normas antes glosadas y del Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales sólo ha sido materia de transferencia de funciones a los Gobiernos Regionales la competencia en materia de administración y adjudicación de terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal; por consiguiente, se excluye a los bienes de dominio público señalados en el literal a) del numeral 2.2) del artículo 2) del “Reglamento”, toda vez que, estos se encuentran destinados al uso público o sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público, los cuales se encuentran bajo la competencia de esta Superintendencia.

17. Que, el literal g) del numeral 14.1) del artículo 14° de la “Ley” dispone que la “SBN” es competente para sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de bienes estatales de carácter y alcance nacional, y **demás bienes que se encuentren bajo su competencia**.

18. Que, en ese sentido de conformidad con el marco normativo antes expuesto ha quedado establecido que esta Superintendencia es competente para evaluar los actos de disposición de los bienes de dominio público.

19. Que, a través del Informe N° 040-2016/SBN-DNR-SDNC del 19 de abril de 2016 la Subdirección de Normas y Capacitaciones concluye entre otros puntos lo siguiente:

“(…)

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°

0380-2016/SBN-DGPE-SDDI

4.1 En virtud de la Tercera Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento de la Ley N° 29151, es factible la transferencia de titularidad de un predio afectado en uso a favor de la entidad pública afectataria, siempre que el adquirente no desnaturalice el uso público o la prestación del servicio público, para lo cual podrá ejecutar un proyecto de inversión.

(...)"

20. Que, de la disposición legal señalada en el considerando octavo de la presente resolución, se advierte que el requisito de procedencia del presente procedimiento es: **a)** sustento de la finalidad. Por lo tanto, corresponde a esta Subdirección determinar si "VIVIENDA" cumple con dicho requisito:



En cuanto al sustento de la finalidad

"VIVIENDA" a través del Oficio N° 489-2016-VIVIENDA –OGA presentado el 6 de junio de 2016 (S.I. N° 14769-2016) sustenta su solicitud de transferencia predial interestatal a título gratuito indicando que mediante Resolución Ministerial N° 007-2012-VIVIENDA se dispuso la implementación del Proyecto Piloto "Hábitat Rural" con el objetivo de brindar atención inmediata a la población más vulnerable del país, validando los mecanismos y procedimientos de intervención que servirán de base para la ejecución de los proyectos de mejoramiento de vivienda e infraestructura conexas e implementar los centros de servicios de infraestructura y de equipamiento urbano a la unidad habitacional en el marco del Programa de Proyecto al Hábitat Rural.

Además, menciona que mediante Decreto Supremo N° 016-2013-VIVIENDA se crea el Programa Nacional Tambos con la finalidad de mejorar la calidad de vida de la población pobre y extremadamente pobre, especialmente asentada en los centros poblados rurales o rural dispersa, a los servicios y actividades en materias sociales y productivas que brinda el Estado.

También, indica que a fin de formalizar el proyecto de inversión pública aprobado con código SNIP N° 217924 resulta necesaria la transferencia de dominio a favor del Estado, representado por "VIVIENDA", manifestando además que unos de los propósitos de la creación del **CENTRO DE SERVICIOS DE APOYO AL HÁBITAT RURAL EN EL C.P. ANDARAY – ANDARAY – CONDESUYOS – AREQUIPA** es otorgar facilidades a las familias de extrema pobreza, a fin que puedan acceder a los servicios del sector vivienda, atendiendo las necesidades básicas del Centro Poblado de Andaray.

21. Que, el numeral 7.2) de "la Directiva" señala que: con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, la SDDI o quien haga sus veces procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo.

22. Que, con la finalidad de sustentar la Resolución N° 052-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2014 se realizó una inspección técnica realizada el 14 de marzo de 2013 a "el predio" verificándose la existencia de una edificación de material noble de 01 piso correspondiente al Centro de Servicios de Apoyo al Hábitat Rural. Cabe señalar que dicha situación que ha sido contrastada con las imágenes aéreas de Google Earth del 9 de julio de 2015 y con la información proporcionada por "VIVIENDA" a través del Oficio N° 340-2016-VIVIENDA-OGA del 9 de mayo de 2016 "VIVIENDA" con el que se remiten fotografías de "el predio". En ese sentido, teniendo en cuenta que la inspección técnica es un acto de discrecionalidad por parte de la brigada de instrucción a cargo del procedimiento no se realizó dicho acto.



23. Que, en virtud a lo expuesto, está demostrado que "VIVIENDA" cumple con los requisitos de forma para aprobar la transferencia interestatal gratuita de "el predio" en mérito de la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento"; en consecuencia, resulta procedente aprobar la transferencia predial a título gratuito solicitada en los términos expuestos de la presente resolución.



24. Que, sin embargo, "VIVIENDA" deberá seguir destinando "el predio" al funcionamiento del **CENTRO DE SERVICIOS DE APOYO AL HÁBITAT RURAL EN EL C.P. ANDARAY – ANDARAY – CONDESUYOS – AREQUIPA**, bajo sanción de reversión establecida en el artículo 69° de "el Reglamento".

25. Que, el artículo 68° del Reglamento mencionado, señala que la resolución aprobatoria de la transferencia entre entidades públicas tiene mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos.



26. Que, mediante Memorándum N° 378-2016/SBN-PP del 20 de abril de 2016 la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informa que sobre "el predio" no recae procesos judiciales.

27. Que, sólo para efectos registrales a pesar de tratarse de una transferencia de dominio en el Estado a título gratuito, se fija en S/. 1.00 (un nuevo sol con 00/100) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución 035-2011/SBN-SG; Directiva N° 005-2013/SBN aprobada por la Resolución N° 067-2013/SBN, la Resolución N° 035-2011/SBN-SG; e, Informe Técnico Legal N° 0426-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA PREDIAL A TÍTULO GRATUITO a favor del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** del predio 4 384.62 m² ubicado en el distrito de Andaray, provincia de Condesuyos y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 12024434 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Aplao Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, con CUS N° 94368, para que continúe funcionando el **CENTRO DE SERVICIOS DE APOYO AL HÁBITAT RURAL EN EL C.P. ANDARAY – ANDARAY – CONDESUYOS – AREQUIPA** de conformidad con lo expuesto en la presente resolución.

Artículo 2°.- El MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, deberá seguir destinando el predio descrito en el artículo 1° de la presente resolución al

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°

0380-2016/SBN-DGPE-SDDI



funcionamiento del **CENTRO DE SERVICIOS DE APOYO AL HÁBITAT RURAL EN EL C.P. ANDARAY – ANDARAY – CONDESUYOS – AREQUIPA**, caso contrario, revertirá el dominio del predio a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Artículo 3°.- La Registro de Predios de la Oficina Registral de Aplao Zona Registral N° XII – Sede Arequipa de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos por el mérito de la presente Resolución procederá a inscribir lo resuelto en la misma.



Regístrese y comuníquese
PO.1 5.2.3.



AEOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES