

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 439-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de julio de 2016

VISTO:



El Expediente N° 391-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud de la **UNIVERSIDAD NACIONAL AMAZONICA DE MADRE DE DIOS**, representado por el Rector **MIGUEL NICOLAS PERALTA ROSARIO** solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL A TITULO GRATUITO** del predio de 11,000.00 m², ubicado en la prolongación de la avenida Fitzcarrald Mz. 15-H Lote 01, de la ciudad de Puerto Maldonado, distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, inscrito en la partida registral N° 11003032 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios, Zona Registral N° X – Sede Cusco, anotado en el CUS 55024, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la Ley), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el Reglamento), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 el Oficio N° 018-2015-UNMAD-R. presentado el 22 de junio de 2015 (S.I N° 14375-2015), la **UNIVERSIDAD NACIONAL AMAZONICA DE MADRE DE DIOS**, representado por el Rector Miguel Nicolás Peralta Rosario (en adelante la “UNAMAD”, solicita la transferencia predial a título gratuito, respecto de “el predio” (foja 1). Para tal efecto remite entre otros los siguientes documentos: **1)** Proyecto “Procedimiento para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado” (fojas 2); **2)** copia visada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 041-2015-SGAT y HU-MPT expedido el 25 de mayo de 2015 por el Subgerente de

Acondicionamiento Territorial Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Provincial de Tambopata (foja 8); **3)** copia visada de la partida registral N° 11003632 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios, Zona Registral N° X – Sede Cusco (foja 10); **4)** copia visada del croquis perimétrico y de ubicación sin número, ni firma (fojas 12), **5)** copia visada de la memoria descriptiva del lote de terreno de mayo de 2015 sin firma (fojas 17); **6)** vistas fotográficas (fojas 17); **7)** copia visada de la propuesta de proyectos de inversión a ejecutarse en el área solicitada (fojas 21).

4. Que, los actos que realizan las universidades públicas respecto de los bienes de su propiedad se rigen por la Ley N° 23733, “Ley Universitaria” derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de la Ley N° 30220 “Ley Universitaria”. Cabe precisar que en las normas mencionadas no se tiene contemplado el procedimiento para los actos de disposición, administración, adquisición de bienes a favor de las universidades.

5. Que, en ese sentido, el “Reglamento” ha recogido en el artículo 14° que: *“los actos que realizan las universidades públicas respecto de los bienes de su propiedad se rigen por la Ley N° 23733 “Ley Universitaria” y en su defecto por la Ley y el Reglamento, en lo que fuere aplicable, debiendo remitir a los Gobiernos Regionales o a la SBN la información de los referidos bienes para su registro en el SINABIP, conforme a las directivas que emita el Ente Rector”.*

6. Que, bajo lo antes prescrito, se entiende que el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en los artículos 62^{o1} y 65^{o2} del “Reglamento”, en el cual se establecen disposiciones para la transferencia de dominio de predios estatales, a título gratuito u oneroso, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Asimismo, los artículos del 69° al 71° del “Reglamento” establecen disposiciones que regulan el procedimiento de reversión de dominio al Estado de predios transferidos a título gratuito y excepcionalmente de los transferidos a título oneroso.

7. Que, por otro lado, 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, 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.

¹ **Artículo 62.- De la Transferencia**

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, con excepción de las empresas estatales de derecho público.

La distribución de los ingresos producto de las transferencias a título oneroso se rigen por las reglas de la compra venta.

² **Artículo 65.- Del procedimiento**

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 técnico-legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.



RESOLUCIÓN N° 439-2016/SBN-DGPE-SDDI

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, en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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.

10. Que, de la evaluación de la documentación técnica y al contrastarla con la base gráfica que a manera de consulta accede esta Superintendencia se ha determinado en el Informe de Brigada N° 993-2015/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2015 que:

"(...)

- 3.1 La presente evaluación es resultado del trabajo de gabinete, no se realizó trabajo en campo.
- 3.2 Se procedió a ingresar el predio en consulta de acuerdo al plano de ubicación y localización, de acuerdo a la partida registral, elaborando el polígono del predio en la base de coordenadas WGS-84, zona 19,
- 3.3 "El predio" cuenta con inscripción registral a favor del Estado: *representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales –SBN, gráficamente con un área de 11,000.00 m2. Lo que representa el 100% del área inscrita en la partida N° 11003032 de la oficina registral de Madre de Dios, ZR N° X sede Cuzco, con registro SINABIP N° 306-Madre de Dios, (CUS 55024).*
Al insertar el polígono del predio materia de solicitud de transferencia en la base gráfica de la SBN (WGS-84, zona 19) correspondiente a la provincia y distrito de Tambopata la misma que cuenta con toda las habilitaciones urbanas (manzanas, calles, lotes, nomenclatura, etc.), advirtiendo que ésta se encuentra desfasada del lugar por lo cual se debe aclarar lo siguiente:
 - Graficando "el predio" de acuerdo a las coordenadas de la ficha técnica con la cual se inscribió la partida registral, se observa un desplazamiento del predio, de 18.42 ml sobre el jirón Ica y un desplazamiento de 9.74 ml. sobre el Jr. Pardo de Miguel, asimismo se observa un remanente frente a la prolongación avenida Fizcarrald de 18.42 ml y un remanente de 9.74 frente al jirón Marco Ruiz lo cual sería incorrecto.
 - Graficando "el predio" de acuerdo a las colindancias de la partida registral, (nombres de calles y dimensiones), esta recae exactamente en la manzana 15H, lote 01 del plano de la SBN correspondiente al departamento de Madre de Dios, provincia y distrito de Tambopata.
 - Por el frente: Pról. Av. Fizcarrald con 110.00 ml.
 - Por la derecha: Jr. Pardo de Miguel de 100.00 ml.
 - Por la Izquierda: Jr. Marco Ruiz con 100.00 ml.
 - Por el fondo; Jr. Ica con 110.00 ml.
 - Área: 11,000.00 m2, y perímetro: 420.00 ml.
 - *Por lo tanto estando en una zona urbana donde todo está consolidado, se deber validar el predio por sus dimensiones y colindancias.*
- 3.4 *Asimismo revisando la información se encuentra que el predio se superpone parcialmente (gráficamente) en 4,418.47 m², (40.17 %) con el Predio del Antiguo Aeropuerto la fracción "A" (ficha 1310) área remanente parcela A, la cual finalmente se encuentra registrado a nombre del Estado-COFOPRI, con partida electrónica. N° P57005749, con registro SINABIP N° 325-*



Madre de Dios (CUS 57968), la cual no aparece en el plano SINABIP.

- 3.5 Revisando la información gráfica que accede la SBN, no se encuentra información de la SUNARP correspondiente al distrito y provincia de Tambopata, del departamento de Madre de Dios.
- 3.6 Revisada la base gráfica referencial que se viene alimentando progresivamente con todas las Solicitudes de Ingreso (SI) con la que cuenta esta Subdirección, se visualiza gráficamente que se superpone con otras S.I. del área solicitada:
- S.I: 00078-2010, la Asociación de Productores Comerciantes del Mercado Mil Ofertas, solicita 2,184.95 m². (Concluido).
 - S.I: 13056-2012, la Asociación de Productores Comerciantes del Mercado Mil Ofertas, solicita la venta del predio.
 - S.I: 01947-2013, la Asociación de Mueblerías Señor de Coylloriti, solicita la venta de 4,000 m². (Concluido).
 - S.I: 11953-2013, la Asociación de Productores Comerciantes del Mercado Mil Ofertas, reitera petición de adjudicación de venta del inmueble. (concluido).
- 3.7 La zonificación de "el predio" corresponde a **OU - OTROS USOS** según el plano de zonificación de la provincia de Tambopata de fecha enero-2012, la cual cuenta la SBN a manera de consulta.
- 3.8 **Datos Judiciales:** **demandante:** SBN, **Demandado:** Municipalidad Provincial de Tambopata, **materia:** Nulidad de asiento, **observaciones:** concluido, **comentario:** se pone de conocimiento sobre la conclusión del proceso.
- 3.9 No se visualizan áreas naturales protegidas, restos arqueológicos ni concesiones mineras en el área que comprende el predio, cabe resaltar que según las imágenes referenciales del google earth 2011, se observa la ocupación del predio en un 70% por parte de un mercados denominado "MIL OFERTAS" con construcciones precarias, por otro lado se observa varias columnas de concreto armado.

11. Que, es conveniende precisar que esta Superintendencia mediante la Resolución N° 625-2014/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2014 declaro improcedente la petición de venta directa formulado por la Asociación de Productores y Comerciantes Mercado "Mil Ofertas", la Asociación de Productores y Comerciantes Mercado "Mil Ofertas", respecto de la misma área materia de transferencia predial, toda vez que consultó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI si de conformidad con lo señalado en el Artículo 2° de la Ley N° 27304, faculta a dicho Organismo a ejecutar de manera progresiva la formalización de los lotes de propiedad del Estado ocupados por Mercados, dado que se viene desarrollando actividades comerciales.

12. Que, en atención a lo solicitado la Dirección de Formalización Integral del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, mediante el Memorando N° 423-2014-COFOPRI/DFINT del 11 de julio de 2014 e Informe N° 008-2014-COFOPRI/DFINT/JCMS/IOE de 08 de julio de 2014, informa lo siguiente:

(")

La Ley N° 27304 "Ley de Adjudicación de Lotes de propiedad del Estado ocupados por Mercados", faculta a COFOPRI a ejecutar de manera progresiva la formalización de los lotes de propiedad del Estado ocupados por mercados. En consecuencia, COFOPRI es la única entidad competente para ejecutar el proceso de adjudicación de cualquier terreno de propiedad del Estado destinado al funcionamiento de un mercado, no estando facultada la Superintendencia de Bienes Estatales para dicho efecto.

Sobre las acciones de formalización realizadas sobre el predio conducido por la Asociación de Productores y Comerciantes Mil Ofertas, debemos manifestar que esta Dirección no ha ejecutado ninguna acción de formalización respecto del citado inmueble, debiéndose precisar que es función de las Oficinas Zonales ejecutar el proceso de privatización de mercados, de acuerdo a lo establecido por los artículos 8°, 9° y 10° del Decreto Supremo N° 038-2000-MTC, Reglamento de la Ley de Adjudicación de Lotes de Propiedad del Estado





RESOLUCIÓN N° 439-2016/SBN-DGPE-SDDI

ocupados por Mercados a cargo de COFOPRI, por lo que corresponde a la Oficina Zonal de Madre de Dios culminar con la elaboración del correspondiente Informe de Diagnóstico del inmueble en donde viene funcionando el citado mercado a fin de determinar la viabilidad de su incorporación en la siguiente campaña de privatización a cargo de COFOPRI”.

13. Que, en atención al informe glosado en el considerando décimo segundo de la presente resolución y aplicación del principio de legalidad, consagrado en el numeral 1.1)³ del artículo IV y el artículo 3° de la “Ley N° 27444”, debe declarar improcedente la petición formulada por la “UNAMAD”, toda vez que no concurren todos los requisitos para la validez del acto administrativo, dado que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI en aplicación de la ley especial indica ser el competente para tramitar actos de saneamiento físico legal respecto de “el predio”.

14. Que, además de lo antes mencionado resulta que el numeral 61.1) del artículo 61° de “Ley N° 27444” dispone que “la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan. A decir de Juan Carlos Morón Urbina esta norma “tiene como objeto claro establecer una reserva legal para la creación de competencias administrativas. Es la constitución en el caso de los organismos constitucionalmente creados, y, en segundo caso, la ley, las únicas vías jurídicas para establecer la competencia de un organismo o entidad pública. La propia Administración, ni puede crear organismos, ni puede asignarse competencia no establecidas por ley” (Morón Urbina, Juan Carlos “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”, Lima, p. 287).

15. Que, en consecuencia, corresponde declarar **improcedente** la presente pretensión, asimismo, ordenar el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la Resolución que de mérito el presente Informe, debido a que COFOPRI es el Organismo competente para evaluar el saneamiento físico legal de “el predio”.

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 y el Informe Técnico Legal N° 363-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2016.

³ 1.1) del numeral 1.1) del artículo IV de la “Ley N° 27444”

Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidas

SE RESUELVE:



PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **UNIVERSIDAD AMAZONICA DE MADRE DE DIOS**, representado por el Rector Miguel Nicolás Peralta Rosario, de conformidad con los argumentos glosados en la presente Resolución.

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



Regístrese, y comuníquese.

POI N°5.2.2



[Handwritten signature in blue ink]
ABOG. Carlos Enrique Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE TIEN SIESTAS LES