



RESOLUCIÓN N° 486-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 08 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 134-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE DEFENSA – EJERCITO DEL PERU**, representada por el Jefe de Patrimonio del Ejercito Coronel EP. JORGE URIBE ROMERO, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO** del predio denominado “Conchopata” de 24.75 has y “Yanamilla A” de 37.00 has, ubicado en la ciudad de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, los mismos que se encuentran inscritos en la partida N° 40038518, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, Zona Registral N° XI Sede Ica y con Registro CUS N° 9663, 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 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 (en adelante “La SDDI”), 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° 1888 T-10.c.2/JEPAE, presentado el 15 de diciembre de 2015 (S.I. N° 1068-2016), el Ministerio de Defensa – Ejército del Perú (en adelante “el administrado”), representada por su Jefe de Patrimonio del Ejército Jorge Uribe Romero, solicita la transferencia predial interestatal de “el predio” por la causal de consolidación (fojas 1). Para tal efecto, no adjunta documentación adicional.
4. Que, es conveniente precisar que “el administrado” solicita la transferencia de



propiedad de “el predio” por la causal de CONSOLIDACION; sin embargo, dicha pretensión no se encuentra regulada como un procedimiento administrativo. No obstante ello, el art. 75° numeral 3) de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, prevé como obligación de la autoridad administrativa “encausar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos”. En ese sentido, corresponde a esta Subdirección encausar el pedido del administrado al procedimiento de Transferencia Predial Interestatal a título gratuito.

5. Que, en tal sentido, 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.

6. 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, 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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, 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



RESOLUCIÓN N° 486-2016/SBN-DGPE-SDDI

que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA, la "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, por otro lado, es conveniente precisar que, "el administrado" solicita la transferencia en aplicación de la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", concordada con el numeral 6.1) del artículo VI) de "la Directiva", la cual dispone que los predios que estén siendo destinados al uso público o que constituyan parte de una infraestructura o sirvan de soporte 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. 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.



13. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 292-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2016 (fojas 3), mediante el cual -entre otros- concluyó respecto de "el predio", lo siguiente:



"(...)

4.1 El predio materia de la consulta, no se puede realizar un diagnóstico técnico que permita determinar su libre disponibilidad, ya que "el administrado" no adjunta una información técnica necesaria para poder realizar la evaluación.

"(...)"

14. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró la ampliación de Informe de Brigada antes descrito con el informe de brigada N° 603-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2016 (fojas 4 a 6), en el cual se señaló lo siguiente:



"(...)

4.1 Comparado "los predio" que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éstos se encuentran superpuestos gráficamente de la siguiente manera:

• **Predio N° 1 Conchapata" de 247 500,00 m² (24.75Ha) :**

✓ Totalmente con 247 500,00 m² (100%) en ámbito de mayor extensión (1 736 144,00 m²) inscrito a favor del **Gobierno Regional de Ayacucho** en la Partida N° 40038518, del registro de predios de la oficina registral de Ayacucho, Zona Registral N° XI- sede Ica, signado con Registro SINABIP N° 149 del Libro del Ayacucho y con Registro CUS N° 9663, así mismo se advierte que efectuado la consulta pertinente de la Partida antes mencionada existen tres títulos pendientes de inscripción (N°00025122-2015, 00000649-2016 y 00004765-2016).

• **Predio N° 2 “Yanamilla A” de 370 000,00 m² (37.00 Ha):**

✓ totalmente con 370 000,00 m² (100%) en ámbito de mayor extensión (1 736 144,00 m²) inscrito a favor del **Gobierno Regional de Ayacucho** en la Partida N° 40038518, del registro de predios de la oficina registral de Ayacucho, Zona Registral N° XI- sede Ica, signado con Registro SINABIP N° 149 del Libro del Ayacucho y con Registro CUS N° 9663, así mismo se advierte que efectuado la consulta pertinente de la Partida antes mencionada existen tres títulos pendientes de inscripción (N°00025122-2015, 00000649-2016 y 00004765-2016). Cabe indicar que del área total solicitada, 56 163,87 m² (15.18%) estaría transferido a favor del **Instituto Nacional Penitenciaria-INPE de Ayacucho**, aprobado mediante Resolución Ejecutiva Regional N°896-2015-GRA/GR de fecha 11 de diciembre de 2015, sin embargo realizado la consulta respectiva este acto a un no ha sido inscrito, no obstante revisado el aplicativo SINABIP N° 426 se registra como tipo provisional, signado con CUS N° 94151 el cual ha sido representado gráficamente en nuestra Base Única.

4.2 Se procedió a visualizar “el predio” en las imágenes del programa Google Earth, el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, de fechas 30/07/2015 (Imagen 1), 02/04/2015 (Imagen 2), en las que se observa que el “predio 1” se encuentra ocupado por terceros parcialmente y “predio 2” se encuentra parcialmente ocupado por Ministerio de Defensa-Ejército del Perú, Por último no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

4.3 De acuerdo con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que “los predios” no se ve afectado por derechos mineros, patrimonio cultural, áreas naturales protegidas ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o que hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario.

“(…)”

15. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y de la revisión de la Partida Registral N° 40038518 donde corre inscrito “el predio”, se concluye lo siguiente: **1)** Que, “el predio” forma parte de un área de mayor extensión (totalmente superpuesto), la misma que se encuentra inscrita en la partida N° 40038518 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, Zona Registral N° XI Sede Ica y con Registro CUS N° 9663, a favor del **Gobierno Regional de Ayacucho**, en mérito a la Resolución Ejecutiva Regional N° 0284-2014-GRA/PRES de fecha 09/04/2014 (asiento C-4), por tanto, la solicitud de transferencia predial interestatal a título gratuito debería presentarse ante el Gobierno Regional de Ayacucho, no siendo competencia de esta Superintendencia atender lo solicitado por “el administrado”, **2)** Que, sobre la partida de “el predio”, existe un título pendiente de inscripción en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, Zona Registral N° XI Sede Ica (2015-25122), el mismo que a la fecha se encuentra en estado de calificación (observado), el título pretende inscribir el acto de modificación de área, Independización y transferencia, en razón a la Resolución Ejecutiva Regional N° 896-2015-GRA/GR, del 11/12/2015, la misma que resuelve aprobar la transferencia de dominio de terreno Interestatal a título gratuito del predio de propiedad del Gobierno Regional de Ayacucho, equivalente a un área de 56,163.87 m². en favor del Instituto Nacional Penitenciario (INPE) de Ayacucho, y, dispone la independización e inscripción de dominio a nombre del Instituto Nacional Penitenciario (INPE) de Ayacucho.

16. Que, respecto al considerando precedente, si bien el predio se encuentra inscrito a favor del Gobierno Regional de Ayacucho, se deja constancia de lo siguiente: el Gobierno Regional de Ayacucho adquiere la titularidad en mérito al inciso “n” del artículo 51 de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales Ley N° 27867, aprobada por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, según esta norma entro otros, el Gobierno Regional de Ayacucho es competente en materia agraria para *“Promover, gestionar y administrar el proceso de saneamiento físico-legal de la propiedad agraria, con la*



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 486-2016/SBN-DGPE-SDDI

participación de actores involucrados, cautelando el carácter imprescriptible, inalienable e inembargable de las tierras de las comunidades campesinas y nativas". "el predio" materia de la presente, conforme se determina del informe de brigada estaría siendo ocupado por terceros, y por el Ministerio de Defensa-Ejército del Perú, es decir, habría perdido la condición de terreno agrícola.

17. Que, de conformidad con lo expuesto ha quedado demostrado que, la titularidad de "el predio" está a favor del **Gobierno Regional de Ayacucho**, en mérito a la Resolución Ejecutiva Regional N° 0284-2014-GRA/PRES; por tanto la pretensión de "el administrado" debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 073-2016/SBN-SG del 01 de agosto de 2016, la Directiva N° 005-2013/SBN y el Informe Técnico Legal N° 0571-2016/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO** solicitada por el **MINISTERIO DE DEFENSA – EJERCITO DEL PERU**, representada por el Jefe de Patrimonio del Ejército Coronel EP. JORGE URIBE ROMERO, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.
POI 5.2.2.8


Arq. MARIA ROSA QUINTANILLA LARICO
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales