

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0340-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de abril del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 362-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE URANMARCA**, representada por el Alcalde Percy Alfredo Zarabia Oscco, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNO REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de dos predios, uno de ellos de 1 745,45 m<sup>2</sup> ubicado en la manzana Q lote 1 del Centro Poblado Tancayllo; y el otro de 3 884,19 m<sup>2</sup> ubicado en la manzana M lote 2, del Centro Poblado Culluni Izquierdo, en el distrito de Uranmarca, provincia de Chincheros, departamento de Apurímac, en adelante “los predios” con la finalidad de cumplir y ejecutar los proyectos: “Mejoramiento del servicio del espacio público en la plaza de armas de la localidad de Tancayllo” y “Mejoramiento del servicio del espacio público en la plaza de armas de la localidad de Culluni Izquierdo”; en adelante “los proyectos”.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “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°053-2022-AL-MDU presentado el 15 de marzo de 2022 (S.I N° 09293- 2022), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE URANMARCA**, representada por el Alcalde Percy Alfredo Zarabia Oscco (en adelante “la Municipalidad”) solicita la **TRANSFERENCIA**

**PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNO REGIONALES Y/O LOCALES** de “el predio” con la finalidad de ejecutar los proyectos: “Mejoramiento del servicio del espacio público en la plaza de armas de la localidad de Tancayllo” y “Mejoramiento del servicio del espacio público en la plaza de armas de la localidad de Culluni Izquierdo”; para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: a) Solicitud de Inscripción de Título 2021-3564962 de SUNARP (fojas 4); b) Oficio Nro. 266-2021-AL-MDU de fecha 15-12-21 emitida por la Municipalidad Distrital De Uranmarca (fojas 5); c) Declaración jurada para saneamiento físico legal del predio de fecha 15 de diciembre del 2021 (fojas 8); d) Memorias Descriptivas y Plano Perimétrico y Localización de “los predios”, con el visado del profesional responsable (fojas 13); e) Informe Técnico Nro. 002985-2022-Z.R. N°X-Sede–CUSCO/UREG/CAT (fojas 28); f) Solicitud de inscripción de título: 2021-3565052 de SUNARP (fojas 16); g) Oficio Nro. 267-2021-AL-MDU de fecha 15-12-21 emitida por la Municipalidad Distrital De Uranmarca (fojas 17); h) Declaración jurada para saneamiento físico legal del predio de fecha 15 de diciembre del 2021 (fojas 20); i) Informe Técnico Nro. 001332-2022- Z.R. N°X-Sede–CUSCO/UREG/CAT (fojas 31).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

5. Que, el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias y fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.

6. Que, el artículo 212° numeral 212.1, 212.2, 212.3 y 212.4 de “el Reglamento” establece el procedimiento y requisitos de la transferencia el cual deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”; 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.

7. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales”; aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, del 18 de enero de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”).

8. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, de actos de disposición, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre

disponibilidad de éste, 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 de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0448-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril del 2022 (fojas xx); concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

i) El predio de 1 745,45 m<sup>2</sup> (en adelante “**Área 1**”), se encuentra ubicado en la manzana Q lote 1 del Centro Poblado Tancayllo y se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estales en la partida registral N° P26032335 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Andahuaylas, con el CUS N° 149384. Asimismo, constituye un equipamiento urbano destinado al Uso: Parque/ Jardín, afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Uranmarca.

ii) El predio de 3 884,19 m<sup>2</sup> (en adelante “**Área 2**”) se encuentra ubicado en la manzana M lote 2, del Centro Poblado Culluni Izquierdo, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en la partida registral N° P26032585 (Partida SUSPENDIDA) del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Andahuaylas, sin registro SINABIP. Asimismo, constituye un equipamiento urbano destinado al Uso: Educación, encontrándose pendiente la conclusión de su formalización.

iii) Ambos predios constituyen bienes de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible que restringe su libre disposición.

iv) De la situación física y de ocupación de “los predios”, éstos se ubican en zona urbana, uno de ellos el correspondiente al CUS 149384, se encuentra ocupado por la plaza pública del C.P. Tancayllo, y el otro, ubicado en el C.P. Culluni Izquierdo, el cual se encuentra delimitado por cerco vivo, visualizándose en el interior la existencia de una losa deportiva y área verde sin edificación alguna. Análisis sustentado en Imagen Satelital del Google Earth e información del MINEDU.

11. Que, por lo expuesto en el considerando precedente, ha quedado determinado que si bien el “**Área 1**” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado al Uso: Parque/ Jardín, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de “la administrada”), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup> concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>2</sup>. No siendo posible por tanto su disposición a favor de “la Municipalidad”.

12. Que, a mayor abundamiento la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia mediante Informe N° 124-2021/DNR-DNR del 30 de junio de 2021 ha opinado que; “(...) si bien por la afectación en uso de los predios estatales, no se otorga el derecho de propiedad sobre éstos, al constituir un acto de administración por el cual se concede a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal y, excepcionalmente, también los de dominio público, a plazo indeterminado o determinado, en atención a la naturaleza de la finalidad para el uso o

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> 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

servicio público requerido, constituye una figura legal, conforme se ha expresado en los numerales precedentes, que garantiza el proyecto de inversión en el tiempo.”

13. Que, asimismo se ha determinado respecto del “Área 2” se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en esta suspendida, y no cuenta con registro de afectación en uso, por lo que se infiere que no se ha concluido con el procedimiento de formalización; por tanto la referida entidad mantiene la competencia del procedimiento de formalización, por tratarse de un lote destinado a Educación; de conformidad con lo regulado en el artículo 2° y literal a) del artículo 3° del Decreto Legislativo N° 803, “Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal”<sup>3</sup>, concordado con los artículos 58<sup>4</sup> y 59<sup>5</sup> del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, “Reglamento de formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI”, referido a las afectaciones en uso de lotes destinados a equipamientos urbanos; razón por la cual no puede ser objeto de transferencia predial.

14. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “los predios” (“Área 1” y “Área 2”) no pueden ser objetos de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón por la que la solicitud de transferencia presentada por “la Municipalidad” deviene en improcedente, debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

15. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia predial, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la municipalidad”.

16. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00352-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0385-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE URANMARCA**, representada por el Alcalde Percy Alfredo Zarabia Oscco, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO.-** Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

<sup>3</sup> Artículo 2.- Créase la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto.

La inscripción de los títulos de propiedad formalizados por COFOPRI se realizará en el Registro Predial Urbano a que se refiere el Artículo 10 de la presente Ley.

Artículo 3.- Para cumplir el objetivo del Artículo 2 de la presente ley, son funciones de COFOPRI:

a) Formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la Propiedad Urbana de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas a las que se refieren los Artículos 7 y 8 de la Ley N° 26878 y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI.

<sup>4</sup> Artículo 58.- COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

<sup>5</sup> Artículo 59.- Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aún cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote.

**CUARTO.-** Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I. N° 19.1.2.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO**