



RESOLUCIÓN N° 1303-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1315-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE QUISPICANCHI**, representada por su alcalde Manuel Jesús Sutta Pfocco, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL**, respecto a un área de 282,37 m², ubicado en la localidad de Urcos en el Jirón. Fernando Belaunde con Pasaje Clorinda Matto de Turner, Lote 033, distrito de Urcos, provincia de Quispicanchi y departamento Cusco, en adelante “el predio”; y,

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 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre del 2022 (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° 1078-2022-A-MPQ/U presentado el 14 de diciembre de 2022 (SI N° 33667-2022), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE QUISPICANCHI**, representada por su alcalde Manuel Jesús Sutta Pfocco (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia de “el predio” para destinarlo a la ejecución del proyecto “Mejoramiento de la capacidad de respuesta para la prevención de casos de violencia hacia las mujeres e integrantes del grupo familiar del distrito de Urcos” (fojas 2-3). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia del Acuerdo de Concejo N° 161-2022-MPQ-U/C del 06 de diciembre del 2022, emitido por la “la Municipalidad” (fojas 4-6); **b)** copia de formato Nro. 07-A (fojas 7-9); **c)** copia de la partida registral Nro. P13004656 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de XXXX (fojas 10-15); **d)** copia del Informe Nro. 235-2022-MPQ-U/UF/GPyP del 14 de diciembre del 2022, emitido por “la Municipalidad” (fojas 16-21); **e)** copia de la Ordenanza Municipal Nro. 010-2022-MPQ/U del 22 de junio de 2022, emitido por “la Municipalidad” (fojas 22-23); **f)** copia de la Directiva Nro. DIR-00006-2022-SBN (fojas 24-29); **g)** copia de ordenanza municipal Nro. 002-2019-MPQ/U del 27 de febrero de 2022, emitido por “la Municipalidad” (fojas 25-32); y, **h)** copia de formato Nro 06-A: Ficha Técnica General Simplificada (fojas 33-49).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

5. Que, por su parte la Décima Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento” dispone que las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de la titularidad de predios de dominio público, a favor de otra entidad que requiera efectuar su acumulación con otro predio o inmueble. La acumulación debe estar referida a la necesidad de viabilizar la ejecución de una obra pública o un proyecto de inversión y/o a la inscripción o regularización de la edificación realizada. Esta transferencia es a título gratuito y no conlleva la pérdida de la condición jurídica de dominio público del predio, pudiendo modificarse a la entidad responsable de su administración, en cuyo caso se requiere la conformidad de la entidad primigenia, y la debida sustentación del cambio. El trámite se efectúa a pedido de parte ante la entidad titular del predio, o ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el bien es de titularidad del Estado y de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 212 del presente Reglamento, en cuanto le sean aplicables.

6. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, cuyos requisitos de procedencia están taxativamente previstos en la Directiva N° DIR0006-2022-SBN denominada “Disposición para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales” aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN el 18 de enero del 2022 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 18 de enero de 2021 (en adelante “la Directiva”).

7. 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”.

8. 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.

9. 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.

10. 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 Estatales, 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.

11. Que, en atención de lo expuesto, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01649-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre del 2022 (fojas 50), el cual concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P31004656 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, Zona Registral N° X – Sede Cusco, asignado con Código Único SINABIP – CUS N° 65927.
- ii. De la lectura de la citada partida registral se advierte lo siguiente:
 - En el asiento 00002 corre la inscripción por afectación en uso otorgado por COFOPRI a favor del Poder Judicial de la Corte Superior de Justicia de Cusco, por un plazo de vigencia indefinido.
 - En el asiento 00003 corre la inscripción de modificación de trazado y lotización, en el que figura que está destinado a otros usos con un área de 282,37 m².
 - En el asiento 00004 corre la inscripción de derecho de propiedad a favor del Estado – SBN, en virtud a la resolución administrativa Nro. 680-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre del 2014.
 - En el asiento 00005 corre la inscripción de levantamiento de afectación de uso que fue inscrito en el asiento 0002, en virtud a la resolución administrativa Nro. 680-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre del 2014.
- iii. En atención a lo expuesto, no corresponde continuar con la evaluación técnica al observar que se trata de un equipamiento urbano (bien de dominio público), destinado a otros fines.
- iv. Sin perjuicio de lo antes indicado, de la situación de “el predio” según las imágenes satelitales del Google Earth de fecha más reciente del 09.06.2021, se observa que existe un desplazamiento para el lado Este de 15m y usando el apoyo técnico referencial, se advierte que se trata de terreno de zona urbana, consolidado, de topografía plana, que entre el pasaje Clorinda Matto de Turner y el Jr. Fernando Belaunde, se observa la presencia de una edificación para el lado Norte de “el predio” en condición de ocupado parcialmente.
- v. Precisando, que de la resolución administrativa N° 680-2014/SBN-DGPE-SDAPE en donde mencionan la existencia de un inmueble de un nivel de material de adobe y techo de tejas que ocupa un área de 168.00 m² (59.49%), el cual se encuentra en malas condiciones y en estado de abandono.

12. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, si bien se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, ostenta la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un Equipamiento Urbano destinado a otros fines, sin afectación de uso vigente, de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2² del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, y el literal g)³ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón por la cual, no puede ser objeto de transferencia predial, correspondiendo declarar la improcedencia de la solicitud presentada por “la Municipalidad” y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución.

13. Que, en tal sentido, no corresponde pronunciarse respecto a la presentación de los requisitos formales establecidos en “Directiva N° DIR0006-2022-SBN” para la evaluación de la transferencia predial, en la medida que ha quedado acreditado que “el predio”, no constituye bien de dominio privado y de libre disponibilidad; por lo que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, al ser un Equipamiento Urbano destinado a otros fines.

¹ 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.

² 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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

³ g) Bienes de dominio público: tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR0006-2022-SBN, el Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN" aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 01309-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2022, y el Informe Técnico Legal N° 1459-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE QUISPICANCHI**, representada por su alcalde Manuel Jesús Sutta Pfocco, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

TERCERO.- 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 19.1.2.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI