



RESOLUCIÓN N° 0422-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 477-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **OFICINA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DEL MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** representada por el entonces Director General Gilmer Marcel Flores, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL**, respecto a un área de **6 538,87 m²**, ubicado en el Lote 1, Mz 6', Zona B del Pueblo Joven Miguel Grau, distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa, para la ejecución del Proyecto Urbano Integral de Vivienda Social denominado "Paucarpata"; 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN"), 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° 233-2019-VIVIENDA/OGA 25 de abril de 2019 (SI N° 13502-2019), la **OFICINA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DEL MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** representada por el entonces Director General Gilmer Marcel Flores (en adelante "el MVCS"), solicita la transferencia de "el predio" para destinarlo a la ejecución del proyecto "Proyecto Urbano Integral de vivienda Social denominada Paucarpata" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia del Informe Técnico Legal n° 005-2019/VMVU/PGSU-ATRT del 12 de abril de 2019(fojas 2-3); **2)** Consideración normativas – Proyecto Urbano Integral "Paucarpata" (fojas 4); **3)** memoria descriptiva y plano perimétrico – ubicación, suscritos por Arq. Christian Yaya Lepe con CAP n° 9825 (fojas 5-7); **4)** copia de la partida registral n° P06026944 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 8-12); y, **5)** Plan conceptual (fojas 12-19).

4. Que, el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", establece que los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del

Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

5. 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.

6. Que, el artículo 96° de “el Reglamento” prevé que en los procedimientos sobre actos de administración o disposición de predios estatales cuyo trámite es iniciado a pedido de parte, el cumplimiento de los requisitos previstos por parte de los solicitantes no obliga a la entidad competente a la aprobación del acto, pudiendo ser denegada la solicitud por razones de interés público o del Estado.

7. 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”).

8. 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”.

9. 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.

10. 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.

11. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

12. 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.

13. Que, en atención de lo expuesto, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar n° 00586-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo del 2019 (fojas 20-22), el cual concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra identificado como Lote 1, Mz 6', Pueblo Joven Miguel Grau – Zona B, que constituye Equipamiento Urbano destinado para Uso: Servicios Comunales, se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estales, en la Partida Registral N° P06026944 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, identificado con el Código Único SINABIP - CUS N° 62471.
- ii. No se encuentra afectado por concesiones mineras, Comunidades Campesinas, Áreas Naturales Protegidas, restos arqueológicos, Líneas de Transmisión de Alta Tensión, predios rurales, vías MTC ni procesos judiciales.
- iii. Se encuentra en un área denominada de **Alto Peligro** en el caso de activación del Volcán Misti, según del Sistema de Información para la Gestión de Riesgo de Desastres – SIGRID, cuyo ámbito puede ser severamente afectado por lluvias de ceniza y piedra pomez, flujos y oleadas piroclásticas flujos de barro, avalancha, escombros y/o flujos de lava generados durante la erupción del Misti.
- iv. El plan conceptual del Proyecto Urbano Integral “Paurcapata”, plantea el desarrollo de un proyecto de viviendas, contemplando un conjunto residencial, asimismo ejecutar las obras de servicios básicos y complementarios, beneficiando a 100 familias, el tiempo estimado del proyecto es de 3 años y 6 meses según cronograma, con un presupuesto de S/ 22 160 000,00 nuevos soles.
- v. Se encuentra en la Zonificación: Residencial Densidad Baja – RDB, según el plano de zonificación de la Municipalidad Provincial de Arequipa del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa PDM 2016-2025, compatible con el uso de vivienda.
- vi. De la evaluación de cambio físico y ocupación verificada se observa que “el predio” se encuentra en una zona urbana, de pendiente plana, no presenta cerco, desocupado y sin edificaciones, eventualmente usado como área de deporte y en forma parcial como estacionamiento temporal de vehículos.
- vii. De lo consignado en la Ficha Técnica N° 1455-2014/SBN-DGPE-SDS, resultado de la inspección efectuada el 18.09.2014 a la totalidad del CUS 62471 (Registro SINABIP 6106), señala que se trata de un terreno ubicado en zona urbana, de topografía plana y regular, totalmente desocupado, eventualmente usado como área de deporte y en forma parcial como estacionamiento temporal de vehículos.

14. Que, de la revisión de la documentación presentada por “el MVCS” se advierte existe una discrepancia respecto del área solicitada, toda vez que, en el Oficio N° 233-2019-VIVIENDA/OGA del 24 de abril de 2019 se precisa un área de 1 867,20 m², en tanto en el Informe Técnico Legal n° 005-2019/VMVU/PGSU-ATRT del 12 abril de 2019 se refiere a un área de 6 538,87 m² y el plan conceptual indica que “el proyecto” se desarrollará en un área de 2 558.41 m².

15. Que, en atención, a lo señalado en el **ítem ii)** del párrafo precedente, esta Subdirección mediante Oficio n° 1964-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2019, el mismo que fue reiterado con Oficios n° 2255-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de julio de 2019 y 2873-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de septiembre de 2019; solicitó información a la Municipalidad Distrital de Puacarpata (en adelante “La Municipalidad”) a fin de determinar la condición de habitabilidad de “el predio”. Siendo que, mediante Oficio n° 039-2019-SGDCyGRD-MDP del 31 de julio de 2019 (S.I. n° 30240-2019) “la Municipalidad” atiende el requerimiento de esta Superintendencia; para tal efecto, adjunta:

- a) El Informe n° 154-2019-JPSB-SGOPTYC-GDU/MDP del 17 de junio del 2019, emitido por la Subgerencia de Obras Privadas Transporte y Catastro, que entre otros determina que “el predio” está calificado con Zonificación RDB Zona Residencial Densidad Baja y se puede considerar habitable.
- b) El Informe n° 037-2019-AJC/SGDCyGRD-MDP del 25 de julio de 2019, emitido por la sub Gerencia de Defensa Civil y Gestión de Riesgos de Desastres, que entre otros determina que: **i)** en relación

a los peligros frecuentes en el medio (Peligros de Geodinámica Interna – sismos y peligros meteorológicos. precipitaciones pluviales intensas e inundaciones), no cuentan con los estudios de riesgos y mapas de peligros debidamente aprobados, estando estos en proceso de elaboración; sin embargo, en los diagnósticos técnicos para el desarrollo de los planes de contingencia y emergencia en relación a los peligros en mención vinculados a la gestión de riesgo el predio objeto de inspección no está considerado como zona crítica identificada por las condiciones físicas del terreno; y, ii) en relación con el Riesgo Volcánico en la ciudad de Arequipa; debemos indicar que la “La Municipalidad” no cuenta con los estudios relacionados con este tipo de peligro, por tanto se sugiere solicitar un informe al Instituto Geofísico del Perú – IGP . Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico - INGEMMET y al Observatorio Vulcano Lógico del Ingemmet OVI, entidades que ya cuentan con un estudio preliminar y mapa de peligros del Vocal Misti.

16. Que, estando a lo informado por “la Municipalidad”, esta Subdirección mediante Oficio n° 3297-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de septiembre de 2019 reiterado con Oficio n° 4115-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2019, solicitó información a la Dirección de Geología Ambiental y Riesgo Geológico del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico – INGEMMET (en adelante “INGEMMET”), a fin de que pueda determinar si “el predio” está considerado como una zona de peligro geológico, indicando el nivel de riesgo al que se estaría expuesto considerando las probabilidades de una eventual erupción volcánica. Al respecto, con Oficio n° 140-2019-INGEMMET/DGAR del 21 de noviembre de 2019 (S.I. n° 37869-2019) “el INGEMMET” atiende el requerimiento de esta Superintendencia; para tal efecto, adjunta: Opinión Técnica “Peligros volcánicos en el Lote N° 1, Manzana 6, Zona B, P.J. Miguel Grau, distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa”; que recomienda respecto de “el predio” lo siguiente: “(…)1) No realizar infraestructura en el área evaluada, porque es latente que el volcán Misti presente erupciones de tipo subpliniana o vulcaniana; además, el área de estudio se encuentra en peligro alto a moderado, como observamos en los mapas de peligros (…)”.

17. Que, al respecto si bien “la Municipalidad” ha informado que “el predio” está calificado con Zonificación RDB Zona Residencial Densidad Baja y se puede considerar habitable, no es menos cierto que “el INGEMMET” ha recomendado no realizar infraestructura sobre “el predio”, porque es latente que el volcán Misti presente erupciones de tipo subpliniana o vulcaniana; además, el área de estudio se encuentra en peligro alto a moderado.

18. Que, en tal contexto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar n° 01594-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2019 (Fojas 45-46) complementado con el Informe Preliminar N° 412-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2023(fojas 58-60), mediante los cuales se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. La Subgerencia de Obras Privadas, Transporte y Catastro, de la Municipalidad de Paucarpata informa que “el predio” está calificado con zonificación RDB-Zona Residencial Densidad Baja y no correspondería la declaración de Zona de Riesgo No Mitigable.
- ii. La Subgerencia de Defensa Civil y Gestión de Riesgos de Desastres, indica; que las condiciones de habitabilidad para uso habitacional en la Zona son aceptables, conforme a los usos establecidos en el plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Metropolitano 2016-2025 vigente.
- iii. La Dirección de Geología Ambiental y Riesgo Geológico del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico – INGEMMET, recomienda no realizar infraestructuras porque es latente que el volcán Misti presente erupciones de tipo subplinianas o vulcaniana. Asimismo, del reporte de actividades en la semana del 26 de agosto al 01 de setiembre del 2019, se verifica que el volcán Misti es un volcán activo.
- iv. Realizada la consulta al Geovisor IMPLA 2021 publicado en la página web del Instituto Municipal de Planeamiento de Arequipa, se verifica que “el predio” se encuentra totalmente en zonificación Residencial de Densidad Baja – RDB, según el Plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Metropolitano – PDM 2016-2025 de la Ciudad de Arequipa, aprobado según Ordenanza Municipal N°961-MPA del 03/02/2016.
- v. Revisada las imágenes satelitales del Google Earth del 03/2023 (fecha más reciente), se observa que las características físicas “el predio” no se han modificado, en ese sentido, se ratifica lo evaluado en el Informe Preliminar N°586-2019/SBNDGPE-SDDI del 22 de mayo de 2019

19. Que, en ese orden de ideas, si bien se ha determinado que “el predio” 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 a usos comunales, sin afectación de uso vigente. En tal sentido, esta Superintendencia excepcionalmente puede 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, ello de conformidad con la normativa citada en el décimo considerando de la presente resolución; sin embargo, en el presente caso “el MVSC” no se subsume a dicho supuesto excepcional; toda vez que, no manifiesta que pretende efectuar una acumulación con otro predio o inmueble, sino ejecutar un proyecto urbano integral de vivienda social.

20. Que, como se ha indicado en párrafo anterior “el predio” constituye un bien de dominio público por lo que a efectos de determinar si procedería evaluar su transferencia previa desafectación administrativa, aplicando para ello lo establecido en la normativa descrita en el octavo considerando de la presente resolución, toda vez que “el MVCS” adjunto un plan conceptual a su solicitud; corresponde precisar que de acuerdo al literal 92.1 del artículo 92° de “el Reglamento”: *“De manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable”*.

21. Que, por su parte, el numeral 92.3 del citado artículo dispone que: *“La invasión u ocupación ilegal de un predio de dominio público, por sí sola, no constituye ni sustenta la citada pérdida, sino que se debe evaluar si las condiciones de la ocupación hacen irreversible el uso o servicio público”*; en tal sentido, ha quedado determinado conforme lo señalado en los ítem **vi)** y **vii)** del décimo segundo considerando, el predio se encuentra desocupado, sin edificaciones y eventualmente es usado como área de deporte y en forma parcial como estacionamiento temporal de vehículos; por lo que, se colige que la ocupación de forma eventual y parcial sobre “el predio” no es irreversible, de manera que no es factible su desafectación administrativa y consecuente aprobación de acto de disposición alguno sobre el mismo.

22. Que, resulta importante mencionar que la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE, mediante memorandos Nros. 01333-2023/SBN-DGPE-SDAPE, 04831-2022/SBN-DGPE-SDDI y 03663-2022/SBN-DGPE-SDAPE; entre otros, puso en conocimiento a esta Subdirección que viene evaluando los siguientes pedidos: **i)** a través de las S.I. Nos 20320-2022 y 20337-2022 del 03 de agosto de 2022 (Expediente N° 897-2022/SBNSDAPE), la Red de Salud Arequipa Callería de la Gerencia Regional de Salud del Gobierno Regional de Arequipa solicita se le otorgue la reasignación respecto de “el predio”, para destinarlo al proyecto denominado: “Creación del sistema de atención de emergencias, urgencias e información mediante un número único en la Red Arequipa Caylloma”; y, **ii)** a través de la S.I. N° 10384-2023 del 27 de abril de 2023 (Expediente N° 420-2023/SBNSDAPE), el Instituto Nacional de Salud solicita la afectación en uso de “el predio”, a fin de desarrollar el proyecto denominado Mejoramiento y ampliación de los servicios brindados por el Sistema Nacional de Vigilancia en Salud Pública 25 departamentos con CUI N° 2502896, teniendo como meta la Construcción y Funcionamiento del Centro Macroregional Sur del Instituto Nacional de Salud.

23. Que, al respecto se ha evidenciado que existen requerimientos sobre “el predio” con la finalidad de brindar servicio público, lo que ratifica que este no ha perdido su condición de dominio público; y que de aprobarse dichos actos este seguirá conservando su condición.

24. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado determinado que: **a)** en el presente caso “el MVSC” no se subsume a supuesto excepcional contemplado en la Décima Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”; y, **b)** constituye un bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a usos comunales y según los ítems **vi)** y **vii)** del décimo segundo considerando, el predio se encuentra desocupado, sin edificaciones y eventualmente es usado como área de deporte y en forma parcial como estacionamiento temporal de vehículos; por lo que, se colige que la ocupación de forma eventual y parcial sobre “el predio” no es irreversible, de manera que no es factible la desafectación de “el predio” y consecuente aprobación de acto de disposición alguno sobre el mismo; razones suficientes para declarar la improcedencia del requerimiento de transferencia interestatal.

25. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia interestatal, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el MVCS”, debiéndose disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

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.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 00443-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2023, y el Informe Técnico Legal N° 0495-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **OFICINA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DEL MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** representada por el entonces Director General Gilmer Marcel Flores, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI