

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 010-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de enero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 988-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCON**, representada por su Alcalde Felipe Arakaki Shiapiama, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** respecto del predio de 8 079,44 m², ubicado en el Asentamiento Humano Urbanización Popular Señor de los Milagros, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 434-2016-A/MDA presentado el 19 de diciembre de 2016 (S.I. N° 35011-2016), la Municipalidad Distrital de Ancón, representado por su Alcalde Felipe Arakaki Shapiama (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia de “el predio”, con la finalidad – según dice – de ejecutar el Proyecto denominado “Desarrollo de Centro Comercial y Esparcimiento de Ancón, Distrito de Ancón, Lima - Lima” (fojas 1 y 2). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva emitida por el ingeniero Javier Orlando Silva Huerta con CIP 160588 (fojas 3 y 4); **b)** copia literal de la partida N° P01166634 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 5 y 6); **c)** Acuerdo de Concejo N° 021-2016-MDA del 16 de mayo de 2016 emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 7 y 8); **d)** Acuerdo de



Concejo N° 046-2016-MDA del 21 de setiembre de 2016 emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 9 al 11); e) Plan Conceptual del Proyecto: “Desarrollo de Centro Comercial y Esparcimiento de Ancón, Distrito de Ancón, Lima - Lima (fojas 12 al 40); f) plano perimétrico Lote Matriz emitido en julio de 2015 (fojas 42); y, g) plano de localización – ubicación emitido en julio de 2016 (fojas 43).

4. 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.

5. Que, en virtud de la normativa glosada en el considerando que antecede, tendrán legitimidad para obrar en el presente procedimiento, el Gobierno Local y/o Regional, a quienes se les otorgará la transferencia a título gratuito, o de percibir ingresos deberán entregar el 50% del valor del predio, quedando el 50% restante a su favor.

6. 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.

7. Que, la transferencia de bienes de dominio público, se encuentra regulada por la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, mediante la cual se establece que: *“Los predios que estén siendo destinados al uso público o que constituyan parte de una infraestructura 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”.*

8. Que, en relación al presente procedimiento y a la normativa glosada en el considerando que antecede, el numeral 6.1 del artículo VI° de la Directiva N° 005-2013/SBN, modificada con Resolución N° 086-2016/SBN, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016, establece que la SBN o la entidad titular del bien: *“cuando el bien es de titularidad del Estado, pueden aprobar la transferencia a título gratuito u oneroso de predios que originalmente fueron del dominio privado estatal y actualmente están siendo destinados a uso público o sirven de soporte para la prestación de un servicio público, a favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio público, para cuyo efecto la entidad solicitante debe efectuar el sustento respectivo.”*

9. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, modificada con Resolución N° 086-2016/SBN, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016, 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, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva.

10. 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





RESOLUCIÓN N° 010-2017/SBN-DGPE-SDDI

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.



11. 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 administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

12. 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 Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige el presente procedimiento; de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA, la "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



13. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "la Municipalidad" a través del Informe de Brigada N° 2024-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2016 (fojas 44 al 71), según el cual, se determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

"(...)

- 4.1 "El predio" se encuentra inscrito a favor del **Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI**, en la Partida N° P01166639 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con Registro CUS N° 28748, afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ancón, con el fin que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, asimismo constituye un **ÁREA DE EQUIPAMIENTO URBANO**, destinado al uso de **COMPLEJO DEPORTIVO**.
- 4.2 Conforme con la Base Gráfica de Predios del Estado que obra en esta Superintendencia (BASE UNICA SBN), "el predio" se encuentra parcialmente superpuesto (representa el 5,18%), con el predio inscrito a favor del Concejo Distrital de Ancón, en la Partida N° 47467063 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 50698.
- 4.3 Se advierte posible duplicidad registral entre la Partida N° P01166639 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, y la Partida N° 47467063 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

"(...)"



14. Que, en virtud del Informe de Brigada descrito en el considerando que antecede y de la revisión de las partidas registrales se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informar (COFOPRI) en la partida N° P01166639 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima, en la medida que fue objeto del proceso del proceso de formalización a su cargo, siendo que dicho Ente de Formalización concluyó con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor de “la Municipalidad” el 4 de junio de 1998 e inscrito en el registro de Predios de Lima el 24 de agosto de 1998 (fojas 6), de conformidad con el artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803, concordado con el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC¹; **ii)** El 5,18% de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Concejo Distrital de Ancón en la Partida N° 47467063 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima; y, **iii)** existiría duplicidad registral parcial² entre las partidas registrales N° P01166639 y 47467063.



15. Que, de conformidad con el considerando precedente, si bien es cierto el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI concluyó con la emisión del referido título de afectación en uso, no es menos cierto que, para que opere la titularidad en favor de la SBN, debe cumplirse con el procedimiento previsto en la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, según la cual: “Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC”. En ese sentido, no habiéndose emitido resolución alguna, no ha operado el cambio de titularidad de COFOPRI en favor de la SBN.



16. Que, en virtud de lo expuesto, se concluye que “el predio” aún se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), constituyendo además un bien de dominio público de origen por tratarse de un lote de equipamiento urbano de carácter inalienable e imprescriptible, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, razón por la cual la solicitud transferencia presentada por “la Administrada” deviene en improcedente de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú³ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”⁴ y la norma glosada en el séptimo considerando de la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección pondrá en conocimiento a la Subdirección del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe la inscripción de “el predio” a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, de conformidad con la norma glosada en el décimo cuarto considerando de la presente resolución.



El artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803 Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se establece que “las áreas destinadas a vías, parques, servicios públicos y equipamiento urbano que forman parte de terrenos estatales, terrenos expropiados, terrenos sobre los cuales COFOPRI ha declarado la prescripción adquisitiva o la regularización del tracto sucesivo y terrenos ocupados por Centros Urbanos Informales, que sean formalizados, serán de titularidad de COFOPRI con el fin que ésta las afecte en uso o las transfiera en propiedad en favor de las municipalidades, los ministerios y otras entidades que correspondan”. En ese mismo sentido, el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, establece que 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.

² Artículo 56.- Definición

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

³ 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.

⁴ 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 010-2017/SBN-DGPE-SDDI

17. Que, asimismo, en relación al proyecto denominado “Desarrollo de Centro Comercial y Esparcimiento de Ancón, Distrito de Ancón, Lima – Lima”, el cual implica, entre otros, la construcción de un supermercado, tiendas comerciales y patio de comidas, no constituye una función específica compartida con las municipalidades provinciales, así como tampoco una función específica exclusiva de las municipalidades distritales, reguladas en el artículo 83° y 86° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972.

18. Que, finalmente, esta Subdirección pondrá en conocimiento a la Subdirección de Supervisión a efectos de que verifique el cumplimiento de la finalidad asignada a éste; y de ser el caso, proceda con el procedimiento de extinción de la afectación en uso en coordinación con la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.

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; Ley N° 27444 y el Informe Técnico legal N° 0007-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de enero de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL ANCON**, representado por el Alcalde Felipe Arakaki Shapiama por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 5.2.2.6



ABOG. Carlos Reategui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES