

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 469-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 1226-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE ICA** mediante el cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** de un área de 2 310,00 m² para el "Proyecto de Mejoramiento del Servicio de Salud en la Provincia de Ica," ubicada en el distrito de Subtanjalla, provincia y departamento de Ica, la misma que se encuentra inscrita a favor del Estado Peruano representado por esta Superintendencia en la partida N° P07014978 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica – Zona Registral N° XI – Sede Ica, signada con CUS N° 67295, 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° 482-2014-GOREICA-PR-GGR-ORADM-OGPA presentado el 30 de octubre de 2014 (S.I. N° 23892-2014) el **GOBIERNO REGIONAL DE ICA**, representado por su Presidente Alonso Navarro Cabanillas, en adelante "el Gobierno Regional", solicita la Transferencia Definitiva y/o por la modalidad de Afectación en Uso de "el predio", con la finalidad de ejecutar el "Proyecto de Mejoramiento del Servicio de Salud en la Provincia de Ica," (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: a) oficio N° 1643-2014-GOREDIRESA-REDSALUD-I-PN/U.L/D.E emitido el 20 de agosto de 2014 por la Dirección Regional de Salud del



Gobierno Regional de Ica (fojas 4); **b)** copia simple de la partida registral N° P07014978 expedida el 11 de agosto de 2014 por la Oficina Registral Ica, Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 9); **c)** certificado de búsqueda catastral expedido el 3 de julio de 2014 por la Oficina Registral Ica, Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 11); **d)** copia simple de la memoria descriptiva de “el predio” emitida en junio de 2014 por el ingeniero civil Víctor Hugo Quispe Alejos (fojas 12); **f)** plano de perimétrico – ubicación y localización respecto de “el predio” emitido en junio de 2014 por el ingeniero civil Víctor Hugo Quispe Alejos (fojas 13).

4. Que, a fin de agilizar el trámite de “el Gobierno Regional”; esta Subdirección realizara el análisis formal y legal del pedido de transferencia definitiva y/o por la modalidad de afectación en uso, encausando de oficio el procedimiento a uno de transferencia de propiedad del Estado en favor de los Gobiernos Regionales y/o Locales conforme el artículo 75^{o1} de la ley 27444.

5. 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, en adelante “la directiva N° 005-2013/SBN”, 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.

6. Que, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, el artículo 65° de “el 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, por otro lado, el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN” establece que la **calificación de la solicitud** (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público; por lo tanto esta 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.

8. 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de transferencia interestatal es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre**

¹ Artículo 75.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

(...)

3. Encausar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.





RESOLUCIÓN N° 469-2016/SBN-DGPE-SDDI

disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° 005-2013/SBN”, “TUPA” y otras normas que regulen el procedimiento de transferencia de propiedad del Estado en favor de los Gobiernos Regionales y/o Locales.

10. Que, el numeral 5.3.1) de la “Directiva N° 005-2013/SBN” prevé que la admisión a trámite de transferencia interestatal de un predio de dominio privado de libre disponibilidad del Estado se inicia ante la entidad propietaria del bien o cuando el bien es de propiedad del Estado, ante la SBN, o ante el Gobierno Regional, que haya asumido competencias.

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

12. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “el Gobierno Regional” a través del Informe de Brigada N° 2281-2014/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2014 (fojas 28) según el cual, entre otros, concluyo respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)

4.1 El predio materia de solicitud de un área de 2,310.00 m², se encuentra inscrito a favor del “Estado Peruano”, en la Partida Registral N° P07014978 de la Zona Registral N° XI – Sede Ica, signado con Registro SINABIP N° 1663 del Libro de Ica; con Registro CUS N° 67295; el mismo que no ha podido ubicarse gráficamente, debido a que su polígono no ha sido aportado a la Base Única SBN.

(…)”.

13. Que, mediante el memorando N° 3681-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2015 (fojas 43) se reasignaron, entre otros, el presente expediente, por lo que se ha realizado el Informe de Brigada N° 573-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2016 (fojas 47) según el cual, entre otros, concluyo respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)

4.1 De la evaluación técnica efectuada en la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado) y el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales -SINABIP; se determinó que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° P07014978, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ica, a mérito del Oficio N° 1873-98/SBN-DMAR del 21.04.1998 en que solicitó la independización, expedido por el Superintendente de Bienes Nacionales, descrito en el Asiento 00002 y en el Asiento 00003 de esta partida, correspondiéndole el Registro SINABIP N° 1663 del Libro de Ica y Registro CUS N° 67295, con un área de 2 310,00 m², con Uso: OTROS USOS. Sin embargo el polígono del predio inscrito en esta partida no ha sido representado gráficamente en nuestra Base Única SBN.

(…)”.

4.4 Realizada la consulta en la Base Gráfica referencial de COFOPRI, que obra en el acervo digital de esta Superintendencia a fin de ubicar el Plano de Trazado y Lotización del Conjunto Habitacional Agrupamiento La Angostura I etapa, mediante el cual se aprobó "el predio" como Lote OTF12, para OTROS USOS, no se encontró dicha información.

4.5 Revisada la Partida N° P07008406 del predio Matriz del Conjunto Habitacional Agrupamiento la Angostura I Etapa del cual se independizó "el predio", se verifica que éste cuenta con Recepción de Obras de Habilitación Urbana aprobada mediante Resolución N° 064-88-ENACE-8100ORC del 19/05/1988, con el Cuadro de Áreas, dentro del cual se mencionan 2 lotes de Terreno para OTROS FINES (Lotes 1 y 2) de los cuales el Lote dos (02) correspondería a "el predio", esto indicaría que el plano inicial se encontraría en el archivo de la entidad que aprobó esta Habilitación Urbana, dado que se observa que éste plano ha sido producto de varias modificaciones (As. 00067), asimismo, no se cuenta con la información de dichos planos.

(...)"



14. Que, es preciso indicar que en mérito de la Ley que amplía la vigencia del Régimen Extraordinario al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), prevista en la Ley 28923, exonera el pago de tasas u otros cobros y otorga facultades excepcionales en materia de formalización en las zonas afectadas por los sismos del 15 de agosto de 2007, Ley N° 29802, se solicitó, y reitero al Jefe de la Oficina Zonal de ICA – COFOPRI mediante los oficios N° 2110-2014/SBN-DGPE-SDDI, 106-2016/SBN-DGPE-SDDI y 423-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 30 de diciembre de 2014, 18 de enero de 2016 y 29 de febrero de 2016 que nos informe si sobre "el predio" ha programado iniciar acciones de formalización de posesiones informales; además se dejó constancia en el último oficio que debían de remitir lo requerido en 7 días después de solicitado, de conformidad con el numeral 3 del artículo 132° de la Ley N° 27444², bajo apercibimiento de prescindir dicha información bajo responsabilidad, esto último se señaló de conformidad con lo descrito en el literal 174.1 del artículo 174^{o3} de la Ley N° 27444.



15. Que, el oficio N° 423-2016/SBN-DGPE-SDDI, fue recepcionado por la mesa de partes de la autoridad administrativa el 4 de abril de 2016, por lo que se encuentra debidamente notificado, en tal sentido el plazo para remitir lo solicitado vencía el 13 de abril de 2016, y de la revisión en el Sistema Integral Documentario - SID (fojas 46) se ha verificado que no han remitido la información; por lo tanto, debe hacerse efectivo el apercibimiento y procederse a calificar el presente procedimiento de acuerdo a las normas señaladas en los considerandos que anteceden.

16. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, al informe de brigada detallado en el décimo tercer considerando de la presente Resolución, y de la revisión de los antecedentes registrales de la partida de "el predio", se tiene lo siguiente:



16.1 En el asiento 00001 aparece inscrito, que "el predio" ha sido independizado de un área matriz, inscrita en la partida registral N° P07008406 del Registro Predial de la Oficina Registral de Ica – Zona Registral N° IX – Sede Lima, en mérito de la Resolución N° 064-88-ENACE-8100RC del 19 de mayo de 1988, mediante la cual la Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE) otorga "el predio", a favor del Estado, como aporte reglamentario de servicio público complementario (Otros Fines –OF), por haber concluido la Habilitación Urbana del Conjunto Habitacional Agrupamiento La Angostura Primera Etapa, denominado Lote Otros Fines

² Artículo 132.- Plazos máximos para realizar actos procedimentales
(...)

3.- Para emisión de dictámenes, peritajes, informes y similares: dentro de siete días después de solicitados; pudiendo ser prorrogado a tres días más si la diligencia requiere el traslado fuera de su sede o la asistencia de terceros.

³ Artículo 174.- Omisión de informe

174.1 De no recibirse el informe en el término señalado, la autoridad podrá alternativamente, según las circunstancias del caso y relación administrativa con el informante: prescindir del informe o citar al informante para que en fecha única y en una sesión, a la cual puede asistir el administrado, presente su parecer verbalmente, de la cual se elaborará acta que se adjuntará al expediente, sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el funcionario culpable de la demora.



RESOLUCIÓN N° 469-2016/SBN-DGPE-SDDI

N° 02.



16.2 De la revisión de la partida matriz inscrita en la partida registral N° P07008406, figura inscrito en el asiento 00002, entre otros, parte del contenido de la Resolución N° 064-88-ENACE-8100RC del 19 de mayo de 1988; la cual, entre otros, aprueba la Habilitación Urbana del Conjunto Habitacional Agrupamiento La Angostura Primera Etapa, e indica que esta se encuentra comprendida por: 34 manzanas, 827 lotes para vivienda, 2 lotes para sub-estaciones eléctricas, 1 lote para comercio vecinal, 2 lotes para centro de educación inicial y 2 lotes de terreno para otros fines (en este último se enmarca "el predio").

16.3 En el asiento 00002 figura inscrita una independización en favor del Estado Peruano, a mérito del oficio N° 1873-98/SBN-DNMAR del 21 de abril de 1998 expedido por la Superintendencia de Bienes Nacionales (hoy Superintendencia Nacional de Bienes Estatales).

17. Que, es conveniente indicar que los aportes reglamentarios, a la fecha de aprobada la recepción de obras de la habilitación precedentemente señalada, estuvieron regulados por el Reglamento Nacional de Construcciones, aprobado por Decreto Supremo N° 039-70-VI del 11 de agosto de 1970 y el Decreto Supremo N° 063-70-VI del 15 de diciembre de 1970, en los cuales se dispuso, entre otros, que:

17.1 Todas las habilitaciones para uso de vivienda de tipo convencional deben efectuar aportes en áreas de terreno, entre otros, para servicios públicos complementarios, el cual se clasifica a su vez en aportes para: **i)** Ministerio de Educación; **ii)** otros fines y **iii)** lotes vendibles (numeral II-VI-3.5).

17.2 Los aportes para servicio público complementario destinado a otros fines será entregado al Consejo Distrital en cuya jurisdicción se encuentra la habilitación (numeral II-VI-3.7).

17.3 Los terrenos cedidos para servicios público complementarios serán considerados como bienes de uso público y consiguientemente, de conformidad con el artículo 823° del Código Civil, serán inalienables e imprescriptibles (numeral II-VI-3.10).

18. Que, de acuerdo a la normativa precedentemente señalada, se infiere que "el predio" constituye un aporte reglamentario de uso público, el cual se debe encontrar bajo la administración del Consejo Distrital de Subtanjalla, razón por la cual, es competencia de dicha comuna realizar su desafectación administrativa, en virtud de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 43° de "el Reglamento" de la Ley 29151, el cual indica que, en caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por éstos, conforme la normatividad vigente. Una vez concluida la desafectación, "el Gobierno Regional" podrá solicitar la transferencia de "el



predio" a la SBN, conforme en virtud a la Ley 29151 y su Reglamento; por lo tanto actualmente no puede ser materia de actos de disposición alguno por parte de esta Superintendencia razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de transferencia predial interestatal promovida por "el Gobierno Regional", debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.



19. Que, de acuerdo a lo expuesto en la presente resolución, se debe dejar sin efecto el oficio N° 950-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2016, mediante el cual se le solicitaba que aclare su pedido y adjunte la documentación que la sustente.

20. Que, por otro lado, de acuerdo a lo indicado en el ítem 14.3 del décimo cuarto considerando de la presente Resolución, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario solicitar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE), evaluar las acciones de saneamiento convenientes.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Ley N° 27444; y, el Informe Técnico Legal N° 535-2016/SBN-DGPE-SDDI del primero de agosto de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR IMPROCEDENTE la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PREDIO** presentada por la **GOBIERNO REGIONAL DE ICA**, representado por su Presidente Alonso Navarro Cabanillas por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO.- Dejar sin efecto el Oficio N° 950-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2016.

TECERO.- Solicitar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE), evaluar las acciones de saneamiento convenientes.

CUARTO.- DISPONER el archivo definitivo del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de transferencia de propiedad del Estado en favor de los Gobiernos Regionales y/o Locales una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese,

P.O.I 5.2.2.8



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