

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 899-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 978-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **POLICIA NACIONAL DEL PERU**, representada por el Director Ejecutivo de Infraestructura y Equipamiento, coronel Juan Francisco Celi Niño, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS** respecto del predio de 1 028,33 m², inscrita a favor de la Comisión de la Propiedad Informal en la Partida N° P01007734 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, ubicado en el Pueblo Joven PIM, Panamericana Norte, Primera Etapa, Lote 7, Manzana M10, Sector II, 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° 936-2015-DIRNGI-PNP/DIREIE-DAP presentado el 15 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34736-2016), la Policía Nacional del Perú, representada por el Director Ejecutivo de Infraestructura y Equipamiento, coronel Juan Francisco Celi Niño (en adelante "la Administrada"), solicita la transferencia predial interestatal de "el predio", en atención - según dice - del expediente administrativo relacionado a la petición por parte de la Municipalidad Distrital de Ancón para el funcionamiento de una comisaria tipo B, señalando además que la transferencia debe ser otorgada a su favor por contar



con autonomía administrativa (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** copia simple del Oficio N° 321-2016/MDA-AL del 26 de setiembre de 2016 emitida por la Municipalidad de Ancón (fojas 2 y 3); **b)** copia simple del título de afectación en uso registrado emitido por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (fojas 4 y 5); y, **c)** copia simple de la partida registral N° P01007734 (fojas 7 al 10).

4. 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”.*

5. 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.”*

6. Que, asimismo el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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, y 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 la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA, la “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “la Administrada” a través del Informe de Brigada N° 1958-2016/SBN-





RESOLUCIÓN N° 899-2016/SBN-DGPE-SDDI

DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2016 (fojas 11 y 12), según el cual, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)”

4.1 Comparado “el predio “que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste se superpone de la siguiente manera:

- El predio con un área de 1 028,33 m² se superpone totalmente con el predio inscrito en la Partida Registral N° **P01007734** en la Oficina Registral de Lima con Registro SINABIP: 2990 del libro de Lima con CUS 27656, a favor de la **Comisión de formalización de la Propiedad Informal con Uso: Servicios Comunales**, el cual se encuentra afectado en uso a favor del MINISTERIO DE INTERIOR.

4.2 Respecto a la determinación de la zonificación de “el predio”, se procedió a consultar en la Página Web de la Municipalidad distrital de Ancón en la siguiente dirección <http://muniancon.gob.pe/portal/licfuncionamiento/plano-zonificacion-ancon.pdf>, donde se visualiza el plano de zonificación vigente aprobado por Ordenanza 1018-MML del 26.04.2007, publicada el 11.07.2007 en el área de Tratamiento Normativo IV y que comparado con “el predio”, éste recae totalmente en zona de Comercio Vecinal-CV.

“(…)”:

11. Que, de conformidad con 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.

12. Que, en tal sentido, de la evaluación técnica descrita en el décimo considerando de la presente resolución y de la evaluación de los antecedentes registrales de “el predio” se advierte que, éste fue objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que dicho Ente de Formalización concluyó la formalización de “el predio” con la emisión del título de afectación en uso en favor del Ministerio del Interior (en adelante “el Ministerio”) el 30 de julio de 1999 para que lo destine a comisaría (fojas 9), de conformidad con la normativa glosada en el considerando precedente.



13. 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.

14. 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 Perú¹ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”² y la normativa glosada en el cuarto y quinto considerando de la presente resolución.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, 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 tercer considerando de la presente resolución.

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° 1073-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **POLICIA NACIONAL DEL PERU**, representada por el Director Ejecutivo de Infraestructura y Equipamiento, coronel Juan Francisco Celi Niño por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- Derivar una vez consentida la presente resolución a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 5.2.2.8



[Handwritten signature]
ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

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 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.