

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0084-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 7 de febrero del 2022

**visto:**

El Expediente N° 033-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, quien traslada el petitorio requerido por la **UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN REGIÓN POLICIAL -UNIADM REGPOL LIMA, de la UE 009-VII DIRTEPOL LIMA**, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto del predio inscrito en la partida registral N° P03182882 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, ubicado en el en el Lote 4, Mz. H1, del Pueblo Joven Villa El Salvador, Sector: Sexto Grupo Residencial: 6, ubicado en el distrito de Villa el Salvador, provincia y departamento de Lima, 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 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 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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° D004849-2021-COFORI-OZLC, presentado el 16 de diciembre del 2021 (S.I. N° 32342-2021) (fojas1), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en virtud del numeral 141.1 del artículo 141 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS; hace de nuestro conocimiento que mediante el Oficio N° 2355- 2021-REGPOL-LIMA/UNIADM-AA-SAB, la **UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN REGIÓN POLICIAL -UNIADM REGPOL LIMA, de la UE 009-VII DIRTEPOL LIMA**, (en adelante “la administrada”) peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de “el predio”; sin adjuntar el referido oficio ni documentación técnica.

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades

que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

5. 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”.

6. 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.

7. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales”; aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, del 18 de enero de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”).

8. 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.

9. 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.

10. Que, revisada la solicitud presentada por “la administrada”, se advierte que no adjunta el plano perimétrico, ni memoria descriptiva, sin embargo, señala que el predio materia de la solicitud se encuentra inscrita en la partida registral N° P03182882 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, denominado como el Lote 4, Manzana H1, Pueblo Joven Villa El Salvador, Sector Sexto, Grupo Residencial 6, destinado para el Uso: Servicios Comunes, de un área registral de 257,02 m<sup>2</sup>.

11. Que, en ese sentido, esta Subdirección continúa con la evaluación en función a la información gráfica (datum PSAD56) y literal obrante en la Base Gráfica de la SBN, emitiendo el Informe Preliminar N° 00047-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero del 2022 (fojas 3); concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentra inscrito en la partida registral N° P03182882 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales con el Código Único SINABIP – CUS N° 32746.

ii) Está identificado como Lote 4, Manzana H1, Pueblo Joven Villa El Salvador, Sector Sexto, Grupo Residencial 6, que constituye Equipamiento Urbano para el Uso: Servicios Comunales, afectado en uso a favor del Pueblo Joven Villa el Salvador, Sector Sexto, Grupo Residencial 6.

iii) Se encuentra ubicado en zona urbana, de topografía plana, en la condición de ocupado parcialmente por una edificación de 90 m<sup>2</sup> (35,02%), según imagen satelital del Google Earth del 27 de marzo de 2021.

12. Que, de conformidad con lo expuesto en el párrafo precedente, se ha determinado que “el predio” tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso) en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, por tratarse de un lote destinado a servicios comunales; de conformidad con lo regulado en el artículo 2° y literal a) del artículo 3° del Decreto Legislativo N° 803, “Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal”<sup>1</sup>, concordado con los artículos 58<sup>o2</sup> y 59<sup>o3</sup> del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, por lo que es un bien de dominio público estatal sobre el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>4</sup> concordado con el inciso 2, del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”<sup>5</sup>.

13. Que, en virtud de lo señalado en el décimo considerando de la presente resolución, se concluye que si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, no es menos cierto que está afectado en uso a favor del Pueblo Joven Villa el Salvador, Sector Sexto, Grupo Residencial 6, el cual constituye un bien de dominio público desde su origen sobre el que recae un acto de administración vigente, razón por la cual debe declararse improcedente la solicitud de transferencia interestatal petitionada por “la administrada”.

14. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón por la que la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” deviene en improcedente, debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

15. Que, sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, se deberá tomar en consideración lo regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales

<sup>1</sup> Artículo 2.- Créase la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto.

La inscripción de los títulos de propiedad formalizados por COFOPRI se realizará en el Registro Predial Urbano a que se refiere el Artículo 10 de la presente Ley.

Artículo 3.- Para cumplir el objetivo del Artículo 2 de la presente ley, son funciones de COFOPRI:

a) Formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la Propiedad Urbana de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas a las que se refieren los Artículos 7 y 8 de la Ley N° 26878 y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI.

<sup>2</sup> Artículo 58.- 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.

<sup>3</sup> Artículo 59.- Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aún cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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 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.

se realiza entre las entidades que conforman el SNBE que sean detalladas en el artículo 8<sup>o</sup> del "TUO de la Ley".

16. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00102-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de febrero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0101-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de febrero del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, quien traslada el petitorio requerido por la **UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN REGIÓN POLICIAL -UNIADM REGPOL LIMA, de la UE 009-VII DIRTEPOL LIMA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.-** Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I. N° 19.1.2.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI  
FIRMADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

---

<sup>6</sup> **Artículo 8.-** Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes: a) La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, como ente rector. b) El Gobierno Nacional integrado por el Poder Ejecutivo, incluyendo a los ministerios y organismos públicos descentralizados, el Poder Legislativo y el Poder Judicial. c) Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía. d) Las entidades, organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas legalmente otorgadas. e) Los gobiernos regionales. f) Los gobiernos locales y sus empresas. g) Las empresas estatales de derecho público. No se encuentran comprendidas en la presente Ley, las empresas estatales de derecho privado.