



## **RESOLUCIÓN N° 0153-2017/SBN-DGPE**

San Isidro, 13 de octubre de 2017

Visto, el Expediente N° 515-2017/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación presentado por el **ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL – COFOPRI** representado por Claudio Tantahuilca, Secretario General, en adelante “COFOPRI”, contra el Oficio N° 1508-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de junio de 2017, en adelante “el Oficio”, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) se informó que no es posible atender la solicitud de transferencia interinstitucional del predio de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, ubicado en la Avenida Pablo Fernandini N° 1411, Lote 10 de la Urbanización Jardín Colón, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 46711440 del Registro de Predios de Lima y con CUS N° 25614, en adelante “el predio”, por encontrarse reservado, y;

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante “el Reglamento”, el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158; 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, según el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho*, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico<sup>1</sup>.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones

<sup>1</sup> Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

4. Que, mediante escrito presentado el 12 de julio de 2017 (S.I. N° 22579-2017), el "COFOPRI" interpone recurso de apelación contra "el Oficio" bajo los siguientes argumentos:

**"FUNDAMENTOS DE HECHO:**

1. Con Oficio N° 378-2017-COFOPRI/SG del 28 de abril de 2017 (S.I. N° 13310-2017) se solicitó a la SBN la transferencia interestatal de "el predio". Dicho pedido se sustentó en el hecho de continuar con las funciones propias de esta Entidad en el marco de las políticas públicas relacionadas con el acceso a la propiedad formal y con la modernización del Estado; así como brindar un servicio eficiente en cuanto a las nuevas competencias que el Estado nos viene asignando, respecto a la promoción del acceso a la vivienda y la formalización de la propiedad respecto a la promoción del acceso a la vivienda y la formalización de la propiedad a través de la implementación de Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda, así como la atención de intervenciones de lluvias y peligros asociados.

2. Mediante Oficio N° 1508-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2017, su despacho deniega el requerimiento formulado por COFOPRI, basándose en el último párrafo del numeral 7.2. de la Directiva N° 005-2013/SBN, el cual establece: *"Si el predio no es de libre disponibilidad o si la entidad, en uso de su discrecionalidad o libre apreciación, considera no acceder a la petición de transferencia, dará por concluido el trámite notificando su decisión al administrado"*.

Para lo cual precisa que, mediante Memorando N° 002-2016/SBN-CIOCSI del 02 de marzo de 2016, internamente su institución a través del comité de implementación de Oficina Complementaria de la SBN solicitó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI la reserva de "el predio" para la atención de sus necesidades y en atención a ello a la fecha se encuentra en trámite la regularización administrativa de la transferencia predial a favor de su propia entidad.

En consecuencia señala que en aplicación del numeral 7.2 de la citada Directiva y en el ejercicio inherente a la condición de propietario que le asiste a la SBN, quien en este caso tiene la administración de los predios de propiedad estatal, no es posible atender nuestro pedido por encontrarse "el predio" destinado a atender necesidades propias de su institución.

3. Cabe precisar que el literal g) del artículo 14 de la Ley N° 29151, establece como una de las funciones y atribuciones exclusivas de la SBN, entre otras, la de sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter nacional y demás bienes que se encuentren bajo su competencia.

En consecuencia, la Ley prevé que la SBN, en su calidad de ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se encuentra obligado a sustentar y/o fundamentar entre otros, los actos de administración y disposición de los bienes estatales, siendo que, en el presente caso, el Oficio N° 1508-2017/SBN-DGPE-SDDI señala, en términos generales que mediante Memorando N° 002-2016/SBN-CIOCSI se ha solicitado la reserva del predio para la atención de ciertas necesidades institucionales, no precisándose en qué consisten dichas necesidades y por ende la sustentación de las mismas, así como porque hasta la fecha no ha llegado a concretarse el trámite de la regularización administrativa de la transferencia predial a favor de la propia SBN.

4. Contrario sensu, el pedido formulado por COFOPRI se encuentra fundamentado en el Decreto Legislativo N° 1202, la cual tiene por objeto dictar medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal, con el fin de implementar la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda (PAL) a cargo de COFOPRI.

En ese sentido, el trabajo a ser realizado por COFOPRI se desarrollara en un área de 561.45 m<sup>2</sup> sobre el que se tienen por finalidad llevar a cabo el proyecto denominado "Mejoras y Modernización del Servicio al acceso a la formalización de la Propiedad Urbana", a través del cual se pretende dar continuidad a las funciones que tiene COFOPRI, en el marco de las políticas públicas relacionadas con el acceso a la propiedad formal y con la modernización del Estado, las cuales se desarrollan mediante la formalización de la propiedad urbana de ámbito nacional que comprende los Asentamientos Humanos, Programas Municipales, entre otros, así como a través de los servicios brindados a otras entidades públicas y/o privadas en materia de





## **RESOLUCIÓN N° 0153-2017/SBN-DGPE**

formalización de la propiedad estatal mediante la celebración de diversos convenios.

5. En consecuencia se advierte que el requerimiento formulado por COFOPRI se basa en la necesidad de mejorar las condiciones de vida de las familias de menores recursos para la obtención de un lote de vivienda, que no tienen propiedad predial dentro de la provincia donde se ubica el PAL, que no han sido beneficiados con la adjudicación de un lote o solución habitacional del Estado, (...).

6. Al respecto, revisada la copia informativa de "el predio" se advierte que se trata de un terreno de propiedad del Estado peruano, inscrito en la Partida N° 46711440, cuya administración está a cargo de la SBN por lo que corresponde que la disposición del bien se realice de acorde a la correcta aplicación de las normas legales vigentes.

7. Finalmente resulta importante resaltar que de conformidad con las imágenes públicas satelitales respecto de "el predio" correspondientes al año 2017, se advierte que el mismo no tiene uso determinado, encontrándose desocupado tal y como se muestra en la imagen adjunta como anexo.

En consecuencia el predio resulta ser de libre disponibilidad, por lo que resulta aplicable la función señalada en el literal h) del artículo 14 de la Ley, la cual establece que la SBN aprueba la transferencia, en dominio fiduciario, de los bienes inmuebles de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad, que se encuentren bajo su administración, así como la de aquellos bienes de las entidades públicas."

5. Que, inciso 215.2 del artículo 215 del "TUO de la LPAG", establece que sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

6. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del TUO de la LPAG, dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

7. Que, consta en los actuados administrativos que "el Oficio" fue notificado el 19 de junio de 2017, ante lo cual "COFOPRI" interpuso recurso de apelación el 12 de julio de 2017 según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

8. Que, se verifica la concurrencia de los requisitos de admisibilidad previstos en los artículos 122° y 219° del "TUO de la LPAG".

9. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por "COFOPRI", en el sentido que: la reserva de "el predio" a favor de la SBN no se encuentra debidamente sustentada y porque hasta la fecha no se concretado el trámite de transferencia a favor de la SBN, constituyendo por tanto un predio de libre disponibilidad.



## **Del procedimiento de aprobación de transferencia interestatal de predio de dominio privado de libre disponibilidad del Estado.**

10. Que, mediante Oficio N° 378-2017-COFOPRI/SG presentado el 28 de abril de 2017 (S.I. N° 13310-2017), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informar – COFOPRI representado por Claudio Tantahuilca, Secretario General, en adelante “COFOPRI”, solicita la transferencia interestatal de “el predio”, para la ejecución del proyecto denominado “Mejora y Modernización del Servicio al acceso a la formalización de la propiedad urbana”. Asimismo, con Oficio N° 398-2017-COFOPRI/SG presentado el 05 de mayo de 2017 (S.I. N° 14020-2017), adjunto el Certificado de Parámetros Urbanísticos de “el predio”, con la finalidad de que sea integrado a su solicitud.

11. Que, de la revisión del Plan Conceptual presentado por “COFOPRI” adjunto a su solicitud, se determina que “el predio” sería destinado a la implementación de un local institucional, sobre el cual se desarrollaría el proyecto “Mejora y Modernización del Servicio al acceso a la formalización de la Propiedad Urbana”, el cual se encuentra enmarcado dentro de las funciones que tiene la COFOPRI, en el marco de políticas públicas relacionadas al acceso a la propiedad formal y con la modernización del Estado.



12. Que, el artículo 62<sup>2</sup> del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante “el Reglamento”, regula el marco de diversos procedimientos patrimoniales, en los cuales el tráfico inmobiliario se realiza en la esfera estatal, es decir, que los bienes estatales no pasan al dominio de agentes privados, el referido procedimiento se encuentra regulado en el artículo 65<sup>3</sup> de “el Reglamento”, así como en la Directiva N° 005-2013-SBN denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”, aprobado por Resolución N° 067-2013-SBN, en adelante “la Directiva”.



13. Que, el numeral 5.3.1 del artículo 5.3. de “la Directiva” señala que “El procedimiento de aprobación de transferencia interestatal de **predios de dominio privado de libre disponibilidad del Estado** se inicia a la solicitud de la entidad requirente ante la entidad propietaria del bien o cuando el bien es de propiedad del Estado, ante la SBN, a través de la SDDI o ante el Gobierno Regional que haya asumido competencias”.

14. Que, asimismo, el Capítulo V de “la Directiva” define a los predios de dominio privado del Estado como aquellos que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad pública, no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos. De lo antes señalado se desprende que la transferencia de dominio a título gratuito u oneroso opera únicamente respecto de los predios de dominio privado estatal. Conforme se desprende de los artículos señalados, el predio materia de solicitud de transferencia debe de cumplir dos requisitos: i) constituir un predio de dominio privado del Estado; y, ii) constituir un predio de libre disponibilidad.

15. Que, cabe indicar que de la revisión de los antecedentes de “el predio” y de los documentos obrantes en los archivos de esta Superintendencia, del Informe de

<sup>2</sup> **Artículo 62.- De la Transferencia.**

La transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios el dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema. (...)

<sup>3</sup> **Artículo 62.- Del Procedimiento.**

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 otorgara al predio y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnicos – legales para la ejecución del programa correspondiente; 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.



## RESOLUCIÓN N° 0153-2017/SBN-DGPE

Brigada N° 1232-2016/SBN-DGPE-SDDI del 05 de setiembre de 2016 emitido por la SDDI, se advierte:

(...)

- Mediante Resolución N°456-2015/SBN-DGPE-SDDI del 03/07/2015, se aprobó la Venta por Subasta Pública de "el predio".
- "El predio" fue propuesto a fin de ser incluido en el I Proceso de Subasta Pública 2016; sin embargo, El "Comité de Implementación de Oficina Complementaria a la Sede Institucional de la SBN", constituida mediante Resolución N°009-2013/SBN, para efectuar las acciones y coordinaciones necesarias para la implementación de un local adicional a la sede institucional de la SBN, acordó mediante Acta N°03-2016 del 24/02/2016, solicitar formalmente a la Dirección General de Patrimonio Estatal (DGPE), la "reserva" del Predio del Estado a Subastar, de 561,48 m<sup>2</sup>, ubicado en Av. Pablo Fernandini N° 1411, en el distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima; por cuanto podría utilizarse como Oficina Complementaria a la Sede Institucional de la SBN.
- Que, mediante Memorando N°0002-2016/SBN-CIOCSI del 02/03/2016, el Presidente del "Comité de Implementación de Oficina Complementaria a la Sede Institucional de la SBN", a efectos de dar cumplimiento a lo acordado en el Acta N°03-2016 y viabilizar la inclusión del predio en la "Lista de Predios en Reserva para acciones de fines institucionales", **solicita el retiro del predio del proceso de la I Subasta Pública 2016.**
- Que mediante Memorando N° 442-2016/SBN-DGPE, de fecha 4 de marzo de 2016, la DGPE solicita se evalúe la procedencia del retiro del proceso de subasta pública de "el predio", en atención a lo solicitado, esta subdirección emite respuesta mediante Memorando N° 754-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 10 de marzo de 2016, en el sentido siguiente (...) *"dado que el citado predio se adecua a los fines que persigue el comité, que los predios estatales de libre disponibilidad ubicados en el ámbito urbano son escasos, esta Subdirección considera que existen razones que justifican el retiro del mismo del proceso de subasta"* (...).
- Que, con Informe de Brigada N° 572-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2016, se recomienda su reserva para viabilizar su inclusión en la lista de predios en reserva para fines institucionales (implementación de oficina complementaria a la Sede Institucional), por ser oportuno y beneficioso económico y socialmente para la SBN.
- Que, mediante Memorando N° 507-2016/SBN-DGPE, la DGPE solicita se complemente lo informado mediante Memorando N° 754-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo del 2016 en atención a ello, mediante Memorando N° 1228-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2016, esta subdirección pone de conocimiento a la DGPE que habiendo transcurrido ocho (8) meses de haber quedado desierta la subasta de "el predio" (en la II Subasta Pública 2015, realizada el 20 de agosto de 2015), sin haberse efectuado la segunda convocatoria, de conformidad con lo establecido en el literal l) del numeral 6.2.4 de la Directiva N° 004-2013/SBN-DGPE-SDDI, corresponde dar por concluido el procedimiento de subasta pública, por lo que se procederá con el archivo de los Expedientes como corresponde (Expediente N° 312-2015/SBNSDDI y Expediente N° 446-2015/SBNSDDI), no siendo necesario sustentar, por tanto, la necesidad de retiro de " el predio" del indicado procedimiento, se deja constancia que a la fecha los expedientes antes descritos se encuentran archivados."



16. Que, como se puede advertir del Informe de Brigada N° 1232-2016/SBN-DGPE-SDDI, “el predio” fue solicitado por el “Comité de Implementación de Oficina Complementaria a la Sede Institucional de la SBN” mediante Memorando N° 0002-2016/SBN-CIOCSI del 02 de marzo de 2016 dirigido a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, quien a su vez solicitó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario la reserva para fines institucionales de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, así como el retiro de “el predio” del procedimiento de Subasta Pública.

Cabe señalar que la reserva de “el predio” se encuentra debidamente sustentada en los documentos antes referidos, obrantes en los Expedientes N° 312-2015/SBNSDDI y Expediente N° 446-2015/SBNSDDI.

17. Que, el numeral 7.2) de “la Directiva”, señala que para la atención de una solicitud de transferencia predial, debe evaluarse la libre disponibilidad del predio, señalando además que si el predio no es de libre disponibilidad o si la entidad, en uso de su discrecionalidad o libre apreciación, considera no acceder a la petición de transferencia, dará por concluido el trámite, notificando su decisión al administrado.

Por lo cual, al momento de la presentación de la solicitud de transferencia interestatal de “el predio” de fecha 28 de abril de 2017 (S.I. N° 13310-2017), por parte de “la administrada”, el mismo ya no constituía uno de libre disponibilidad, motivo por el cual corresponde ratificar el pronunciamiento emitido por la SDDI en “el Oficio”.



#### **Respecto de la solicitud de transferencia interestatal a favor de la SBN**

18. Que, cabe indicar que de acuerdo al Informe N° 00366-2017/SBN-OAF-SAA del 23 de mayo de 2017 emitido por el Sistema Administrativo de Abastecimientos de esta Superintendencia, se advierte, que “el predio” reúne las características necesarias como para implementar o acondicionar oficinas complementarias, el Archivo General, Almacén de bienes muebles y equipos o para proyectar la construcción de la nueva sede central de la SBN, concluyéndose que es factible solicitar la transferencia de “el predio”, recomendándose gestionar la transferencia a favor de la SBN.



19. Que, es así que mediante Oficio N° 0075-2017/SBN-SG presentado el 30 de mayo de 2017 (S.I. N° 16869-2017) el Secretario General de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, solicitó la transferencia de “el predio”, solicitud que fuera observada mediante correo de fecha 14 de junio del 2017, dirigido al Secretario General de la SBN, y subsanada con Oficio N° 0152-2017/SBN-SG presentado el 29 de setiembre de 2017 (S.I. N° 33395-2017). En tal sentido, se aprecia que a la actualidad existe un procedimiento de transferencia interestatal pendiente de pronunciamiento por parte de la SDDI.

20. Que, cabe indicar que si bien la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales conforme “la Ley” es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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, al mismo tiempo, constituye una entidad pública que se rige bajo “la Ley” y su Reglamento, y deberá someterse a los mismos procedimientos a fin de solicitar la transferencia predial interestatal.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

## **RESOLUCIÓN N° 0153-2017/SBN-DGPE**

**SE RESUELVE:**



**Artículo Único.-** Declarar infundado el recurso de apelación presentado por el **ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL – COFOPRI** representado por Claudio Tantauillca, contra el Oficio N° 1508-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de junio de 2017, emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dando por agotada la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese.-**



Ing. Alfredo Abelardo Martínez Cruz  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES