

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 141-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de marzo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 438-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LURIN**, representada por su Gerente de Desarrollo Urbano Rosa Maria Ita Martinez, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL** de un predio de 22 532,29 m², ubicado entre el jirón Bolívar, pasaje sin nombre y propiedad de terceros en el Pueblo Tradicional Lurín, distrito Lurín, 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° 231-2016-GDU/ML presentado el 20 de mayo de 2016 (S.I. N° 13213-2016) la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LURIN**, representada por su Gerente de Desarrollo Urbano Rosa Maria Ita Martinez (en adelante "la administrada") solicita la transferencia de "el predio", en el cual han construido el estadio Guadulfo Silva Carbajal (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia certificada de la partida registral N° 07022405 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Lima (foja 3); **b)** Certificado de Compatibilidad de Uso N° 029-2016-SGC-GDU-ML del 9 de mayo de 2016 (foja 7); **c)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 222-2016-SGC-GDU-ML del 5 de mayo de 2016 (foja 8);

d) Constancia de Zonificación y Vías N° 045-2016-SGC-GDU/ML del 5 de mayo de 2016 (foja 10); **e)** memoria descriptiva de “el predio” del 9 de mayo de 2016 (foja 12); **f)** plano perimétrico de “el predio” suscrito por la ingeniera Peggy Belen Ramirez Yapo como Subgerente de Catastro de “la administrada” de mayo de 2016 (foja 13); **g)** copia simple de la Ley N° 15457 del 12 de marzo de 1965 (foja 15); **h)** copia simple de la Resolución Suprema s/n emitida por el Ministerio de Hacienda y Comercio, el 8 de junio de 1965 (foja 16); e, **i)** copia simple de la Resolución Suprema s/n emitida por el Ministerio de Hacienda y Comercio, el 9 de mayo de 1967 (foja 18).

4. Que, el artículo 62° del “Reglamento”, establece que la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema. Asimismo, dicho procedimiento ha sido desarrollado por la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”, aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, del 19 de setiembre de 2013, modificada por la Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016, publicada el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).



5. Que, en relación a la transferencia de predios de dominio público del Estado, la Tercera Disposición complementaria Transitoria de “el Reglamento”, concordada con el numeral 6.1) del artículo VI) de “la Directiva”, dispone que excepcionalmente, la entidad titular, o la SBN, 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. También la transferencia tiene carácter excepcional, no siendo procedente cuando resulten aplicables otras figuras como la afectación en uso en vía de regularización, la asignación o la reasignación; por lo que si en la solicitud no se acredita la pertinencia de transferir el predio en mérito a la Tercera Disposición Complementaria, la entidad podrá optar por encausar el procedimiento al otorgamiento del derecho pertinente o declarar improcedente la solicitud.



6. Que, en virtud de la normativa glosada en el cuarto y quinto considerando de la presente resolución podemos concluir que según nuestro ordenamiento jurídico existe un procedimiento de transferencia predial en favor de las entidades conformantes del sistema para predios de dominio privado y dominio público del Estado, cada uno con requisitos de forma y de fondo diferentes.

7. Que, asimismo el numeral 7.3) de “la Directiva”, 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, bajo apercibimiento de darse por concluido el trámite.

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, el numeral 1) del artículo 3° del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado 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 una actuación administrativa.





RESOLUCIÓN N° 141-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. 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 la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "la administrada", esta Subdirección elaboró el Informe de Brigada N° 811-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2016, en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** corresponde al área inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 07022405 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, identificado con CUS N° 24898; y, **ii)** presenta diversos actos de disposición, sea en transferencia de propiedad de un área de 7 920 00 m², y afectación en uso de 12 994,70 m², quedando un área de 1 617,59 m² libre de actos de administración o disposición; por lo que mediante Oficio N° 2312-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2016 se solicitó a "la administrada" presente documentación técnica, el programa o plan conceptual del proyecto, y la indicación si el proyecto será por cuenta propia o de terceros.

12. Que, sin perjuicio de lo señalado en el considerando precedente, mediante Memorando N° 350-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2017, esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, nos informe sobre las acciones de saneamiento de "el predio", considerando que sobre el mismo recaen actos de disposición y de administración, siendo que en la partida registral en la cual obra inscrito "el predio" no se registra ninguna carga inscrita (foja 25).

13. Que, en atención a lo solicitado, SDAPE mediante Memorando N° 5217-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de diciembre de 2017, nos informa que revisada la documentación remitida se tiene respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** adjudicación de un área de 7 920,00 m²; **ii)** afectación en uso de un área de 5 569,50 m²; **iii)** afectación en uso de un área de 7 335,20 m²; y, **iv)** un área de 1 707,59 m² se encontraría ocupada por "la administrada" sin contar con título alguno; finalmente nos informa que mediante Oficio N° 8726-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre de 2017 ha cursado información a "la administrada" en el sentido que siendo parte de las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estales, se encuentra obligada a realizar el saneamiento físico – legal de los bienes de su propiedad, así como de los que se encuentran bajo su administración, de conformidad con el literal d) del artículo 10° de "el Reglamento"¹.

¹ Artículo 10.- Funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades

Son funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades, las siguientes:

d) Efectuar el diagnóstico de la situación técnica y legal de sus bienes y de los que se encuentran bajo su administración,



14. Que, por lo expuesto y siendo que la gran parte de "el predio" se encuentra gravada con actos de disposición o administración sin inscripción registral, corresponde a "la administrada" el saneamiento físico legal de "el predio"; razón por la cual la solicitud transferencia presentada por "la administrada" deviene en improcedente; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar una nueva solicitud por el área de libre disponibilidad de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN del 19 de setiembre de 2013, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 204-2018/SBN-DGPE-SDDI del 02 de marzo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 156-2018/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia predial presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LURIN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 8.0.2.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

ejecutando cuando corresponda, las acciones de saneamiento técnico y legal de los mismos, de acuerdo a la normatividad vigente.