

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 470-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 02 de agosto de 2016

VISTO:



El Expediente N° 322-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSIÓN EN ENERGÍA Y MINERÍA (OSINERGMIN)**, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO GRATUITO** del predio de 2 134,26 m² que forma parte del área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 43516019 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, y signada con Código CUS N° 26693 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley"), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN(en adelante "el ROF de la SBN"), aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "la 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 el Oficio N° 6-2016-OS-GG presentado el 19 de enero de 2016 (S.I. N° 01319-2016, foja 84), el Oficio N° 137-2016-OS-PRES presentado el 10 de marzo de 2016 (S.I. N° 05494-2016, foja 120), el Oficio N° 78-2016-OS-GG presentado el 27 de mayo de 2016 (S.I. N° 13928-2016, foja 158), y el Oficio N° 83-2016-OS-GG presentado el 02 de junio de 2016 (S.I. N° 14462-2016, foja 180), el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería (OSINERGMIN) solicitó la transferencia de dominio a título oneroso de "el predio", con la finalidad de que "el predio" continúe siendo destinado a sede institucional de OSINERGMIN, pudiendo utilizarse para tal efecto mecanismos de promoción de la inversión privada mediante asociaciones público-privadas u otros que las leyes vigentes permitan. Para tal efecto, presentó los siguientes



documentos: 1) Copia del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 268-2013 emitido por la Municipalidad Distrital de San Borja el 16 de abril de 2016 (foja 85); 2) Copia de la Partida Registral N° 43516019 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 86-104); 3) Copia de Planos Perimétricos y Memoria Descriptiva (fojas 107-112); 4) Informe de Tasación TasOSINERGMIN001-2015-15975 de fecha 15 de diciembre de 2015 (fojas 113-119), elaborado por Allemant Asociados Peritos Valuadores SAC, en el que se calcula para el valor comercial del terreno, un monto ascendente a S/. 15 879 748,10 (Quince millones ochocientos setenta y nueve mil setecientos cuarenta y ocho con 10/100 nuevos soles) ; 5) Memorando del 19 de mayo de 2016 emitido por el jefe del Área de logística de OSINERGMIN (foja 169), mediante el cual se otorga conformidad al procedimiento y al estudio de mercado de la precitada tasación.



4. Que, asimismo, mediante el Oficio N° 78-2016-OS-GG presentado el 27 de mayo de 2016 (S.I. N° 13928-2016, foja 158), OSINERGMIN precisó que el plazo máximo total requerido para la construcción de la sede institucional proyectada es de 5 años, el cual ha de incluir la gestión y obtención del cambio de las regulaciones municipales que, de ser el caso, se requiera.

5. Que, “el predio” se encuentra afectado en uso por un plazo indeterminado a favor de OSINERGMIN en mérito a la Resolución N° 055-2013/SBN-DGPE-SDAPE, emitida por “la SBN” el 29 de mayo de 2013, a fin de que se amplíe y remodele el local que viene ocupando la sede de su Gerencia Adjunta de Regulación Tarifaria (GART).



6. Que, la disposición de predios de propiedad estatal se encuentra regulada por “el Reglamento”, en donde se establece las diversas formas de disposición de predios estatales, entre las cuales se encuentra la transferencia de dominio, como mecanismo mediante el cual se transfiere la titularidad del derecho de dominio sobre un predio entre dos entidades que conforman del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

7. Que, el presente procedimiento de transferencia de dominio se encuentra regulado por la Tercera Disposición Complementaria y Transitoria de “el Reglamento” y la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado” (en adelante “la Directiva N° 005-2013/SBN”).

8. Que, la Tercera Disposición Complementaria y Transitoria de “el Reglamento” dispone:

Tercera.- De la transferencia de predios que sirven de soporte para la prestación de servicios públicos

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.

9. Que, el numeral 6.1 de “la Directiva N° 005-2013/SBN” establece que para efectos de la aplicación de la Tercera Disposición Complementaria y Transitoria de “el Reglamento”, en caso que el solicitante sea el afectatario del predio estatal, deberá acreditar haber cumplido con la finalidad para la cual le fue afectado el predio.

10. Que, de conformidad con lo dispuesto por el literal b) del artículo 34° de “el ROF de la SBN”, es competencia de la Dirección de Normas y Registro coordinar y proponer las políticas, planes, proyectos y mecanismos para el desarrollo y aplicación de las normas promulgadas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, como Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales.





RESOLUCIÓN N° 470-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, mediante el Informe N° 040-2016/SBN-DNR-SDNC del 19 de abril de 2016 (fojas 151-154), la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia estableció:

4.1 En virtud de la Tercera Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento de la Ley N° 29151, es factible la transferencia de titularidad de un predio afectado en uso a favor de la entidad pública afectaria, siempre que el adquirente no desnaturalice el uso público o la prestación del servicio público, para lo cual podrá ejecutar un proyecto de inversión.

4.2 De conformidad con lo dispuesto por el artículo 62° del Reglamento de la Ley N° 29151, la transferencia de predios entre entidades estatales, es a título gratuito u oneroso, regla general cuyo alcance se extiende a lo dispuesto por la Tercera Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento; por lo cual nada impide que dicha transferencia pueda ser efectuada a título oneroso, lo cual desde luego, no significa entender que se trata de una venta, la misma que se encuentra reservada para los particulares.

4.3 A fin de garantizar el cumplimiento de la finalidad pública del predio estatal, en toda transferencia efectuada en el marco de la Tercera Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento de la Ley N° 29151, sea a título oneroso o gratuito, corresponde establecer la reversión en caso de incumplimiento de dicha finalidad, a efectos de que no se desnaturalice el uso público o la prestación del servicio público; precisándose que, en el caso de la transferencia a título oneroso, esta cláusula debe estar expresamente contemplada en la Resolución o contrato de transferencia, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151 (...)

12. Que, el 07 de junio de 2016 profesionales de esta Subdirección realizaron una inspección técnica a “el predio”, la cual quedó registrada en la Ficha Técnica N° 212-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2016, en la cual se dejó constancia de lo siguiente:

- PREDIO DE PROPIEDAD DEL ESTADO, EN PROCESO DE INDEPENDIZACIÓN DE LA PROPIEDAD MAYOR INSCRITA EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 43516019 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA.
- EL PREDIO MATERIA DE LA PRESENTE, CONSTITUYE EN LA ACTUALIDAD UNA INFRAESTRUCTURA QUE SIRVE COMO SEDE INSTITUCIONAL DE OSINERGMIN, DE MODO TAL QUE A LA FECHA SE CUMPLE CON LA FINALIDAD DE LA AFECTACIÓN EN USO APROBADA MEDIANTE LA RESOLUCIÓN N° 055-2013/SBN-DGPE-SDAPE, EMITIDA POR ESTA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES EL 29 DE MAYO DE 2013.
- SOBRE EL TERRENO DE 2 134,26 M2, SE HAN CONSTITUIDO OFICINAS ADMINISTRATIVAS, SOBRE UNA EDIFICACIÓN DE MATERIAL NOBLE DE 2 NIVELES Y AZOTEA (CON UN MÓDULO); ASIMISMO, SE OBSERVAN ÁREAS DESTINADAS A ESTACIONAMIENTO, ALMACENES Y JARDINES.



- EL ENTORNO TIENE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA, CON PRESENCIA COMERCIAL Y DE SEDES DE ENTIDADES EN LAS AVENIDAS PRINCIPALES.

13. Que, tal y como se ha registrado en la Ficha 212-2016/SBN-SGPE-SDDI del 25 de julio de 2016, "el predio" constituye en la actualidad parte de una infraestructura que sirve como sede institucional de OSINERGMIN, de modo tal que a la fecha se cumple con la finalidad de la afectación en uso aprobada mediante la Resolución N° 055-2013/SBN-DGPE-SDAPE, emitida por "la SBN" el 29 de mayo de 2013.

14. Que, en consecuencia, en aplicación de la Tercera Disposición Complementaria y Transitoria de "el Reglamento", y conforme al criterio hermenéutico de la Dirección de Normas y Registro contenido en el precitado Informe N° 040-2016/SBN-DNR-SDNC del 19 de abril de 2016 (fojas 151-154), corresponde aprobar la solicitud de transferencia de dominio a título oneroso de "el predio" formulada por OSINERGMIN, en su calidad de entidad responsable de la administración de "el predio".

15. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el predio" constituye en la actualidad parte de una infraestructura que sirve como sede institucional de OSINERGMIN, de modo tal que a la fecha se cumple con la finalidad de la afectación en uso aprobada mediante la Resolución N° 055-2013/SBN-DGPE-SDAPE, emitida por "la SBN" el 29 de mayo de 2013; en consecuencia, corresponde aprobar la solicitud de transferencia de dominio a título oneroso de "el predio" formulada por OSINERGMIN, con la finalidad de que "el predio" continúe siendo destinado a sede institucional de OSINERGMIN, pudiendo utilizarse para tal efecto mecanismos de promoción de la inversión privada mediante asociaciones público-privadas u otros que las leyes vigentes permitan.

16. Que, en aplicación supletoria del numeral 6.8.1 de la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", en la valorización de "el predio" se considera solo el terreno, tal y como ha sido requerido por OSINERGMIN mediante el Oficio N° 116-2016-OS-GG presentado el 02 de agosto de 2016 (S.I. N° 20250-2016), en el cual adjunta la Declaración Jurada del 01 de agosto de 2016 formulada por Leoncio Julio Salvador Jácome, Gerente General de OSINERGMIN, en la que manifiesta que las edificaciones realizadas sobre "el predio" fueron construidas por la entonces Comisión de Tarifas de Energía, que de acuerdo con la Tercera Disposición Complementaria, Transitoria y Final de la Ley N° 27332, se integró a OSINERGMIN.

17. Que, el numeral 7.5 de "la Directiva N° 005-2013/SBN" establece que si el programa o proyecto de desarrollo o inversión está previsto para ser ejecutado por terceros, en la resolución de transferencia deberá establecerse como obligación de la entidad adquirente presentar, en el plazo máximo de dos (2) años, el respectivo contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, el cual deberá contener como mínimo las obligaciones concordantes con la finalidad para la cual fue transferido el predio, así como las cláusulas de garantía para dicho cumplimiento, las causales de resolución, las penalidades y la entidad responsable de verificar el cumplimiento.

18. Que, es necesario destacar que el caso materia de análisis se encuentra enmarcado en la hipótesis prevista en el numeral 5) del artículo 105 de "el Reglamento", según el cual una de las causales para la extinción de la afectación en uso es la consolidación del dominio, supuesto en el cual el afectatario adquiere la propiedad de un predio por lo que el conjunto de atributos contenidos en su calidad de afectatario pasarán a formar parte de la situación jurídica de propietario de la cual deviene titular. Cabe señalar que dicho supuesto de extinción ha sido desarrollado en "la Directiva N° 005-2011/SBN", denominada "Procedimientos para la afectación en uso, extinción de la afectación en uso de predios de libre disponibilidad, así como para la regularización de





RESOLUCIÓN N° 470-2016/SBN-DGPE-SDDI



Las afectaciones en uso en predios que están siendo destinados a uso público o que sirven para la prestación de un servicio público”, aprobada mediante la Resolución N° 050-2011/SBN del 11 de agosto de 2011, siendo que el literal e) del numeral 3.13) prescribe que, cuando se trate de la consolidación del derecho de propiedad en el afectatario por cualquier acto de disposición -como en el caso de autos-, será la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario la que apruebe en la misma resolución la extinción de la afectación en uso por consolidación del dominio.

19. Que, de conformidad con el artículo 62 in fine de “el Reglamento”, la distribución de los ingresos producto de las transferencias a título oneroso se rigen por las reglas de la compra venta.



20. Que, en consecuencia, corresponde aplicar al presente procedimiento administrativo el literal a) del artículo 26 de “la Ley”, de acuerdo al cual, respecto del producto de la venta de los predios del Estado, administrados por la SBN, el 30% corresponde a la SBN y el 70% corresponde al Tesoro Público, previa deducción de los gastos operativos y administrativos.

21. Que, de conformidad con el numeral 7.6 de la Directiva N° 005-2013/SBN, los gastos notariales y registrales estarán a cargo de OSINERGMIN.

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, la Ley N° 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, la Directiva N° 005-2013/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, y el Informe Técnico Legal N° 557-2016/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto 2016;

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Aprobar la solicitud de **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO ONEROSO** a favor del **ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSIÓN EN ENERGÍA Y MINERÍA (OSINERGMIN)**, respecto del predio de 2 134,26 m² que forma parte del área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 43516019 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, y signada con Código CUS N° 26693 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), el cual se encuentra afectado en uso por un plazo indeterminado a su favor en mérito a la Resolución N° 055-2013/SBN-DGPE-SDAPE, emitida por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales el 29 de mayo de 2013.



Artículo 2°. El valor comercial del predio indicado en el artículo primero asciende a la suma de S/. 15 879 748,10 (Quince millones ochocientos setenta y nueve mil setecientos cuarenta y ocho con 10/100 nuevos soles); suma que deberá ser cancelada por el **ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSIÓN EN ENERGÍA Y MINERÍA (OSINERGMIN)** a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en el plazo de treinta (30) días hábiles a partir de la notificación de la presente Resolución.

Artículo 3°. Los ingresos que se obtengan de la transferencia de dominio a título oneroso del predio se distribuyen al Tesoro Público y a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en un 70% y 30%, respectivamente, una vez deducidos los gastos operativos y administrativos.

Artículo 4°. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, otorgará la respectiva Escritura Pública de transferencia de dominio a título oneroso a favor del **ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSIÓN EN ENERGÍA Y MINERÍA (OSINERGMIN)**, una vez cancelado el valor comercial del predio.

Artículo 5°. El **ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSIÓN EN ENERGÍA Y MINERÍA (OSINERGMIN)** deberá continuar destinando el predio indicado en el artículo primero a sede institucional, pudiendo utilizar para tal efecto mecanismos de promoción de la inversión privada mediante asociaciones público-privadas u otros que las leyes vigentes permitan; en caso contrario, revertirá el dominio del predio a favor del Estado, sin obligación de reembolso alguno, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Artículo 6°. En caso el **ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSIÓN EN ENERGÍA Y MINERÍA (OSINERGMIN)** opte por ejecutar mecanismos de promoción de la inversión privada mediante asociaciones público-privadas para el cumplimiento de la finalidad indicada en el artículo quinto, deberá construirse la sede institucional en el plazo de 5 años contados desde la suscripción de la minuta de transferencia de dominio a título oneroso, plazo que incluye la gestión y obtención del cambio de las regulaciones municipales que, de ser el caso, se requiera; en caso contrario, revertirá el dominio del predio a favor del Estado, sin obligación de reembolso alguno, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Artículo 7°. En caso el **ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSIÓN EN ENERGÍA Y MINERÍA (OSINERGMIN)** opte por ejecutar mecanismos de promoción de la inversión privada mediante asociaciones público-privadas para el cumplimiento de la finalidad indicada en el artículo quinto, en el plazo máximo de dos (2) años contados desde la suscripción de la minuta de transferencia de dominio a título oneroso, deberá presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, el cual deberá contener como mínimo las obligaciones concordantes con la finalidad señalada en el artículo quinto de la presente Resolución, así como las cláusulas de garantía para dicho cumplimiento, las causales de resolución, las penalidades y la entidad responsable de verificar el cumplimiento; en caso contrario, revertirá el dominio del predio a favor del Estado, sin obligación de reembolso alguno, de conformidad con lo establecido en el numeral 7.5 de la Directiva N° 005-2013/SBN.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 470-2016/SBN-DGPE-SDDI



Artículo 8°. Aprobar la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO**, una vez suscrita la minuta de transferencia de dominio a título oneroso, por consolidación del dominio del predio indicado en el artículo primero, que fuera afectado en uso mediante la Resolución N° 055-2013/SBN-DGPE-SDAPE, emitida por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales el 29 de mayo de 2013.

Regístrese y comuníquese.

POI N° 5.2.2



ABOGADO CARLOS RAMIRO BARRERA
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES