



RESOLUCIÓN N° 492-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 346-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE MIRAFLORES**, representada por su Gerente Municipal Marco Céspedes Mendieta, mediante la cual, peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de un predio de 600.00 m², ubicado en el lote CB1, Pueblo Joven Jesús Poderoso, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida N° P03121767 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona IX-Sede Lima, sin CUS, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 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, 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 solicitud presentada el 7 de abril de 2016 (S.I. N° 08573-2016), la Municipalidad Distrital de San Juan De Miraflores, representada por su Gerente Municipal Marco Céspedes Mendieta (en adelante "la administrada"), peticona la transferencia interestatal de "el predio" para destinarlo a funciones institucionales para el




servicio de la comunidad (fojas 1). Para tal efecto, presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de la partida N° 49089657 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima (fojas 3); **b)** copia simple de la partida N° P0321767 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima (fojas 7); **c)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 137-2016-SGOPCGT-GDU-MDSJM emitido el 9 de marzo del 2016 por la Subgerencia de Obras Privadas Catastro y Gestión Territorial de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 15); **d)** plano perimétrico (P-01) de “el predio” suscrito en marzo del 2016 por el arquitecto Christian Yaya Lepe (fojas 16); **e)** memoria descriptiva de “el predio” suscrito en marzo del 2016 por el arquitecto Christian Yaya Lepe (fojas 18); y, **f)** copia simple del Acuerdo de Consejo N° 099-2015/MDSM, emitido el 23 de diciembre del 2015 por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 23).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 64° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.3.2 del inciso 5.3 del Artículo V de la Directiva N° 005-2013-SBN, denominada procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado, según el cual, la transferencia de propiedad del Estado a favor de los Gobiernos Regionales y/o Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.



5. Que, en virtud de la normativa glosada en el considerando que antecede, tendrán legitimidad para obrar en el presente procedimiento, el Gobierno Local y/o Regional, a quienes se les otorgará la transferencia a título gratuito, o de percibir ingresos deberán entregar el 50% del valor del predio, quedando el 50% restante a su favor.



6. Que, el numeral 7.3) de Directiva N° 005-2013/SBN; aprobada por Resolución N° 067-2013/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, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

7. 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”, TUPA, la “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la evaluación se emitió el Informe de Brigada N° 602-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2016 (fojas 25), el cual concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(....)

4.1 *Se efectuó la consulta con la partida N° P03121767 indicada en la Solicitud N° 08573-2016, en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estales – SINABIP, y comparado “el predio”, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste se encuentra superpuesto de la siguiente manera:*

- *Totalmente (100%) con el predio inscrito a favor de El Estado-*



RESOLUCIÓN N° 492-2016/SBN-DGPE-SDDI

Representado por Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI en la Partida N° P03121767 del registro predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, en merito a la Ley 23923 y al Artículo 4 del D.S.007-2007-Vivienda, cabe indicar que visto el asiento N° 00003 de esta partida se realizó la afectación de uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores.

(...)"

9. 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.

10. Que, en tal sentido, de la evaluación técnica descrita en el séptimo considerando y de la evaluación de los antecedentes registrales 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 de "la administrada" (asiento 00003 de la partida N° P03121767), por un plazo indeterminado con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (fojas 7), de conformidad con la normativa glosada en el considerando precedente.

11. 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.

12. Que, asimismo si bien se ha determinado que "el predio" es un lote de equipamiento urbano también sobre el mismo recaen actos de administración (afectación en uso) otorgada a favor de "la administrada" con la finalidad de que sean destinados al servicio público, por tanto con dicha condición (equipamiento urbano) y afectación en uso



“el predio” es un bien de dominio público y con ello obtiene el carácter de inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo dispuesto por 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, razón por la cual no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

13. Que, de conformidad con lo expuesto podemos concluir lo siguiente: i) “el predio” constituye un bien de dominio público, por tratarse de un lote de equipamiento urbano destinado al uso público, cuya administración, conservación y mantenimiento le corresponde a “la administrada”, al encontrarse vigente la afectación en uso a su favor; y ii) aún no ha operado el cambio de titularidad de COFOPRI en favor de la SBN; razones por las cuales debe declararse improcedente la solicitud transferencia presentada por “la administrada”.

14. Que, sin perjuicio de lo señalado anteriormente, ésta Subdirección procederá solicitar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 073-2016/SBN-SG del 1 de agosto de 2016; y el Informe Técnico Legal N° 0577-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE MIRAFLORES**, representada por su Gerente Municipal Marco Céspedes Mendieta, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: DISPONER el archivo definitivo del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

TERCERO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 5.2.2.8



.....
MARY ROSA QUINTANILLA LARICO
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)
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 **Artículo 2°** del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

(...)

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.