

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 532-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente N° 455-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA – EMILIMA S.A.**, representada por su Gerente General, Sonia María Cordero Vásquez, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto del predio de 1 003,60 m², ubicado en el Programa Ciudad Mariscal Cáceres, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P02103348, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 73633, 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 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, 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 y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, 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° 1039-2017-EMILIMA-GG presentado el 21 de junio de 2017 (S.I. N° 19872-2017), la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A., representada por su Gerente General, Sonia María Cordero Vasquez (en adelante “la administrada”), solicita la transferencia predial interestatal de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del Informe N° 279-2017-EMILIMA-GGI-SGSI del 14 de junio de 2017 (fojas 2); **b)** certificado literal de la partida N° P02103348 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, emitida el 17 de abril de 2016 (fojas 5); **b)** memoria descriptiva de un área de 1 003,60 m², suscrita por el ingeniero civil Jorge Humberto Loza Saenz el 06 de junio de 2017 (fojas 7); **c)** copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 612-2017, expedido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 03 de

mayo de 2017 (fojas 10); **d**) copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N° 629-2017-MML-GDU-SPHU, expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 12 de abril del 2017 (fojas 11); **e**) copia simple del Acta de transferencia de obra suscrita el 28 de agosto de 1992 (fojas 14); y, **f**) planos de ubicación-localización (Lamina U-1), perimétrico (Lamina P-01) respecto de un área de 1 003,60 m², suscritas por el ingeniero civil Jorge Humberto Loza Saenz en junio de 2017 (fojas 25 y 26).



4. Que, con relación a la transferencia de predios de **dominio privado del Estado**, se desprende de los artículos 62°, 63° y 65° de “el Reglamento” en concordancia con el numeral 5.3) de la Directiva N° 005-2013/SBN denominada Procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado, (en adelante “la Directiva”), modificada con Resolución N° 086-2016/SBN publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016, que la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de este tipo de predios se realiza entre las entidades conformante del Sistema siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos 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, de conformidad con sus respectivas competencias, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión.



5. Que, en cuanto a la transferencia de predios de **dominio público del Estado**, la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, dispone que 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 para cuyo efecto la entidad solicitante deberá efectuar el sustento respectivo, y en el 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.

6. Que, en relación a la transferencia regulada por la norma glosada en el considerando que antecede, el numeral 6.1) del artículo VI) de “la Directiva”, establece que puede aprobarse a título gratuito u oneroso sobre predios que **originalmente fueron de dominio privado estatal** y actualmente están siendo destinados a uso público o sirven de soporte para prestación de un servicio público para cuyo efecto la entidad solicitante debe efectuar el sustento respectivo; asimismo, determina el **carácter excepcional** de la transferencia predial en el marco de la mencionada Disposición Complementaria Transitoria, siempre que no resulten aplicables otras figuras como la afectación en uso, asignación o reasignación y se acredite la pertinencia de transferir el predio.



7. Que, por otro lado, 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, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva. Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación hasta por igual término; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 532-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia predial, 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, y 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 el procedimiento de transferencia invocado (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 827-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio de 2017 (fojas 27), así como de la revisión de los antecedentes registrales se determinó, entre otros, respecto de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° P02103348, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, denominado Lote OU2, CUS N° 73633, el cual fue independizado de la partida matriz N° P02082149, a solicitud de ENACE, como aporte a favor del Estado destinado a Otros Usos (fojas 29), producto del Proceso de Habilitación Urbana aprobado mediante Resolución N° 008-87-ENACE-8100RLM-GA, según consta del asiento 00003 de la partida matriz, teniendo la calidad de bien de dominio público de origen.

11. Que, en virtud de lo expuesto, se concluye que “el predio” constituye un bien de dominio público de origen por tratarse de un lote de aporte reglamentario de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con 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, y el numeral 1)³ del artículo 3° de la Ley N° 29090 – Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones; razón por la cual no puede ser objeto de transferencia predial a través de ninguna de las figuras descritas en los considerandos cuarto y quinto de la presente resolución, ni de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón por la cual la solicitud de transferencia presentada por “la administrada” deviene en improcedente.

12. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46 del “ROF de la SBN”.

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 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.

³ Habilitación urbana
El proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.



13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, si bien es cierto se ha determinado que “el predio” es un aporte reglamentario el cual constituye un bien de dominio público de origen, sobre el cual no se pueden realizar actos de disposición, también lo es que sobre este tipo de bienes se pueden realizar actos de administración, como la asignación o reasignación de conformidad con el segundo párrafo del artículo 41^{o4} de “el Reglamento” y el numeral 2.16⁵ de la Directiva N° 005-2011/SBN que regula los “Procedimientos para la afectación en uso, extinción de la afectación en uso de predios de libre disponibilidad, así como para la regularización de las afectaciones en uso en predios que están siendo destinados a uso público o que sirvan para la prestación de un servicio público”, procedimientos a cargo de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE de esta Superintendencia.

14. Que, mediante Oficio N° 1280-2017-EMILIMA-GG presentado el 29 de agosto de 2017 (S.I. N° 29139-2017) “la administrada” remite a esta Subdirección, entre otros, la copia certificada del acuerdo de concejo N° 290 emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 17 de agosto de 2017, mediante la cual se acuerda aprobar la solicitud de transferencia de “el predio”; documentación sobre la cual no corresponde pronunciarnos dado que su solicitud ha devenido en improcedente.

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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Ley N° 27444, el Informe de Brigada N° 880-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018 y el Informe Técnico legal N° 0635-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA – EMILIMA S.A.**, representada por su Gerente General Sonia María Cordero Vásquez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, de acuerdo con lo señalado en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

Artículo 3°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 8.0.2.8




ABOG. PERCY IVAN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

⁴ Atendiendo a razones debidamente justificadas, la administración de los bienes de dominio público podrá ser asignada o reasignada a otra entidad responsable del uso público del bien o de la prestación del servicio público, mediante resolución de la SBN. Dicha resolución constituye título suficiente para su inscripción registral.

⁵ 2.16 La SBN puede aprobar la afectación en uso, en vía de regularización, de los predios que estén siendo destinados al uso público o que sirvan 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. De tratarse de un área de aporte reglamentario o equipamiento urbano de titularidad estatal que está siendo destinado al uso público o está sirviendo para la prestación de un servicio público, distintos a la finalidad para la cual se entregó el predio, corresponde evaluar su regularización, a través del procedimiento de asignación o de reasignación de la administración del bien, según corresponda, el cual está a cargo de la SBN, sin perjuicio de las competencias que correspondan a los Gobiernos Locales.