

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 573-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente N° 625-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS**, representada por su alcalde, Miguel Ángel Saldaña Reátegui, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto del predio de 152,00 m², ubicado en el lote 10, manzana C, zona H, del pueblo joven Pampa de Comas, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P01076313 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, CUS N° 38976, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “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, disposición, administración 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 131-2018-A/MC presentado el 16 de julio de 2018 (S.I. N° 26224-2018), la Municipalidad Distrital de Comas, representada por su alcalde, Miguel Ángel Saldaña Reátegui (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia predial de “el predio”, según indica para desarrollar el Proyecto de Implementación y Operación del Centro de Salud Mental (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia certificada de su Acuerdo de Consejo N° 028-2017/MC del 12 de junio de 2017 (fojas 3); **b)** copia legalizada del documento nacional de identidad del alcalde de “la Municipalidad” (fojas 5); **c)** copia legalizada de la credencial otorgada a Miguel Ángel Saldaña Reátegui, emitida por el Jurado Electoral Especial de Lima Norte 2 el 31 de octubre del 2014 (fojas 6); **d)** copia simple de la partida registral N° P01076313 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 7); **e)** plano perimétrico



correspondiente a “el predio”, suscrito por la ingeniera civil Lourdes Diana Sánchez Pérez (fojas 12); **f**) plano de ubicación y localización correspondiente a “el predio”, suscrito por la ingeniera civil Lourdes Diana Sánchez Pérez (fojas 13); **g**) consulta predial en línea a COFOPRI, correspondiente a “el predio” (fojas 14); **h**) memoria descriptiva correspondiente a “el predio” suscrita por la ingeniera civil Lourdes Diana Sánchez Pérez (fojas 15); **i**) copia simple del Formato N° 7 de Registro de Ideas de Proyecto o Programa de Inversión en la Fase de Programación Multianual (fojas 16); y, **j**) copias simples de los cronogramas de ejecución financiera (fojas 18).



4. Que, en ese contexto 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 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.

8. 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 573-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "la Municipalidad" esta Subdirección emitió el Informe de Preliminar N° 803-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de agosto de 2018 (fojas 20), así como realizó el análisis de los antecedentes registrales, determinándose respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P01076313, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, en virtud de la Resolución N° 114-2006/SBN-GO-JAR del 8 de septiembre de 2006, como consta en el asiento N° 00004 de la referida partida (fojas 24); ii) fue objeto de un proceso de formalización a cargo de COFOPRI, entidad formalizadora que concluyó dicho proceso con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor de la Liga Peruana de Lucha Contra el Cáncer, como se advierte del asiento 00003 de la referida partida (fojas 23), cuya extinción fue aprobada en virtud de la referida Resolución N° 0407-2016/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 26) según consta en el asiento 00005 de la citada partida (fojas 24); y, iii) constituye un lote de equipamiento urbano destinado a servicios comunales, bien de dominio público.

10. Que, de la evaluación descrita en el considerando que antecede se colige que "el predio" tiene la condición de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano afectado en uso por COFOPRI a favor de la Liga Peruana de Lucha Contra el Cáncer en el procedimiento de formalización a su cargo, de conformidad con los artículos 58¹ y 59² del Decreto Supremo 013-99-MTC; de carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73³ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)⁴ del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento" y el literal g)⁵ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N.º 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno mediante las modalidades de transferencia predial citadas en el cuarto y quinto considerando de la presente resolución.

11. Que, no obstante, es pertinente indicar que el artículo 41° de "el Reglamento" establece la figura de la reasignación, según la cual, atendiendo a razones debidamente justificadas, la administración de los bienes de dominio público puede ser asignada o reasignada a otra entidad responsable del uso público del bien o de la prestación del servicio público. Dicho procedimiento está a cargo de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, área ante la cual el administrado podría presentar su solicitud, para la evaluación respectiva, de estimarlo conveniente.

¹ Artículo 58.- Afectación en uso de lotes destinados a equipamiento urbano. 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.

² Artículo 59.- Afectación en uso de áreas destinadas a educación, salud, recreación pública, servicios comunales y otros fines.

Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aun cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ g) **Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.



12. Que, sin perjuicio de lo expuesto esta Subdirección pondrá en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 46 del "ROF de la SBN".

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, la Directiva N° 005-2013/SBN; Ley N° 27444, el Informe de Brigada N° 919-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2018 y el Informe Técnico legal N° 0686-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2018.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS**, representada por su alcalde, Miguel Ángel Saldaña Reátegui, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 8.0.2.8



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