

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 705-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de noviembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 412-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA – EMILIMA**, representada por su Gerente General Sonia María Cordero Vásquez, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE LOS GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** del predio de 1 353,28 m², ubicado Manzana J1, Lote 1, Pueblo Joven Villa Limatambo, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N.° P03110087 del Registro de Predios de la Zona Registral N.° IX – Sede Lima, con CUS 36572, 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 “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “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 Oficio N° 0907-2017-EMILIMA-GG presentado el 30 de mayo de 2017 (S.I. N° 16913-2017), la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A., representada por su Gerente General Sonia María Cordero Vásquez (en adelante “la administrada”), solicita la extinción de la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo y la transferencia de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia del Informe N° 220-2017-EMILIMA-GGI-SGSI emitido el 12 de mayo de 2017 (fojas 2 al 4); **b)** copia literal de la partida registral N° P03110087 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 7 al 11); **c)** plano perimétrico y de ubicación suscrito por el ingeniero Jorge



Loza Sáenz en abril de 2017 (fojas 12); **d)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero Jorge Loza Sáenz emitido en abril de 2017 (fojas 13); **e)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Jorge Loza Sáenz en marzo de 2017 (fojas 14); **f)** copia del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 194-2017-SGPCOPHU-GDU-MVMT emitido por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 18 de abril de 2017 (fojas 16); **g)** copia del acta de transferencia de obra celebrados entre INVERMET y la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 17); **h)** copia de la Resolución Administrativa N° 067-2013-DES-DISA-II-LS emitido el 26 de julio de 2013 (fojas 20); **i)** copia del Acuerdo de Concejo N° 023 emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 15 de febrero de 2007 (fojas 21 al 23).

4. Que, mediante Oficio N° 1277-2017-EMILIMA-GG presentado el 29 de agosto de 2017 (S.I. N° 29137-2017), "la administrada" adjunta copia del Acuerdo de Concejo N° 290 emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 17 de agosto de 2017 (Fojas 28 al 31).



5. Que, en 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.



6. Que, en cuanto a la transferencia de predios de **dominio público del Estado**, la Tercera Disposición Complementaria Transferencia 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.



7. 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 N° 005-2013/SBN, modificada mediante Resolución N° 086-2016/SBN publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 17 de noviembre de 2016 (en adelante "la Directiva N° 005-2013/SBN"), 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.

8. Que, asimismo el numeral 7.3) de "la Directiva N° 005-2013/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, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva.



RESOLUCIÓN N° 705-2017/SBN-DGPE-SDDI

9. 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 (el subrayado es nuestro).

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, 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; de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva N° 005-2013/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico (el subrayado es nuestro).

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 56-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017 (fojas 33), así como procedió evaluar los antecedentes registrales, advirtiéndose respecto a "el predio" lo siguiente: **i)** fue objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que dicho Ente de Formalización concluyó la formalización del mismo con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor a la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones: centro médico municipal; **ii)** se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral N° P03110087 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 35 al 37); y, **iii)** constituye un área de equipamiento urbano, la misma que tiene la condición de bien de dominio público.

12. Que, en el caso concreto, si bien el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI concluyó con la emisión del referido título de afectación en uso, para que opere la titularidad a 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 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*".

13. Que, en ese sentido, no habiéndose emitido resolución alguna, no ha operado el cambio de titularidad de COFOPRI a favor de la SBN, por lo que se hará de conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal para que conforme a sus atribuciones señaladas en el "ROF de la SBN" evalúe la inscripción de "el predio" a favor del Estado.



14. Que, en virtud de lo expuesto, se concluye que "el predio" aún se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), constituyendo además un bien de dominio público de origen por tratarse de un lote de equipamiento urbano de carácter inalienable e imprescriptible, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno de conformidad con el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"².

15. Que, en tal sentido, la solicitud de transferencia presentada por "la administrada" deviene en improcedente por las razones siguientes: i) "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado, de conformidad con la normativa citada en el noveno considerando de la presente resolución; ii) se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo; y, iii) constituye un área de equipamiento urbano, bien de dominio público inalienable e imprescriptible, conforme lo establece en el artículo 73° de la constitución, concordante con el literal a) numeral 2.2, del artículo 2 de "el reglamento".

16. Que, respecto a su solicitud de extinción de la afectación en uso esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Subdirección de Supervisión a fin de que procedan conforme a sus atribuciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 44° y 46° del "ROF de la SBN", respectivamente.

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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN; el Informe de Brigada N° 1410-2017/SBN-DGPE-SDDI del 07 de noviembre de 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 861-2017/SBN-DGPE-SDDI de 07 de noviembre de 2017.

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°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI.5.2.2.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
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 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.