

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 705-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 557-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA**, mediante el cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO** del predio de 3 470,64 m², ubicado en el distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 49067186 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 25590, 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") y su 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 (en adelante el "Reglamento"); 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 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 el "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° 409-2018-SUNARP-Z.R.N°IX-UAJ/JEF del 07 de junio de 2018 (S.I. N° 21460-2018), ampliado con el Oficio N° 583-2018-SUNARP-Z.R.N°IX-UAJ/JEF del 22 agosto 2018, la **ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA**, representado por Harold Tirado Chapoñan, designado como Jefe con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 091-2018-SUNARP/SN, peticiona la Transferencia Predial Interestatal a Título Gratuito del predio de 3 470,64 M², ubicado en el distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 49067186 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con registro CUS N° 25590 (en adelante "el predio") con la finalidad de "**Destinarlo a las instalaciones de la ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA de la SUNARP**". Para tal efecto, presenta entre otros los documentos siguientes: a), Informe 186-



2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ del 07.06.2018 (fojas 3 y 4); **b)** Documento Nacional de Identidad del señor Harold Manuel Tirado Chapoñan (fojas 5); **c)** Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 091-2018-SUNARP/SN (fojas 9); **d)** Partida Registral N° 49067186 (fojas 10 a la 21); **e)** Informe N° 252-2018-SUNARP-Z.R.N° IX/UAJ del 16 de agosto 2018 (fojas 177 a la 179); **f)** Informe N° 72-2018-SUNARP-ZR N°IX/UADM-CTPAT del 17 de julio 2018 (foja 186); y, **g)** Informe N° 116-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UPP del 21 de agosto 2018 (fojas 198 y 209).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado por la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", la cual 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.

5. Que, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado"; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, del 19 de setiembre de 2013 y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 19 de noviembre de 2016 (en adelante "la Directiva").

6. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva" dispone que, excepcionalmente, la entidad titular, o la SBN, cuando el bien es de titularidad del Estado, puede aprobar la transferencia a título gratuito u oneroso de predios que originalmente fueron del dominio privado estatal y actualmente están siendo destinados a uso público o sirven de soporte 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, para cuyo efecto la entidad solicitante debe efectuar el sustento respectivo.

7. Que, asimismo, el numeral precitado prescribe que la transferencia de predios estatales en el marco de la Tercera Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento tiene el carácter de excepcional, no siendo procedente cuando resulten aplicables otras figuras como la afectación en uso en vía de regularización, la asignación o la reasignación. Si en la solicitud no se acredita la pertinencia de transferir el predio en mérito a la Tercera Disposición Complementaria, la entidad podrá optar por encausar el procedimiento al otorgamiento del derecho pertinente o declarar improcedente la solicitud.

8. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de transferencia interestatal es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, se efectuó el diagnóstico técnico (en gabinete), quedando registrado en el Informe Preliminar N° 934-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2018 (fojas 210 a la 212), mediante el cual se verificó respecto a "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida Registral N° 49067186 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, identificado con CUS N° 25590, siendo el resultado de la acumulación de un predio del Estado (sobre la cual no se evidencia aporte reglamentario) con otras propiedades adquiridas por el Estado, a través de contratos de compra venta con terceros; **ii)** se encuentran las instalaciones del local institucional de la ZONA REGISTRAL IX – SEDE LIMA, cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada a su favor; **iii)** al tratarse de una transferencia en vía de regularización, no se considera exigible la evaluación de zonificación y la presentación del proyecto a desarrollar; **iv)** en el aplicativo SINABIP y JMAP, no se evidencian procesos judiciales en el ámbito del CUS 25590.





RESOLUCIÓN N° 705-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, de conformidad con el literal d) del artículo 8° de la "Ley" se establece las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales; en consecuencia, "**ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA**" es un organismo público conformante del Sistema que tiene competencia para solicitar la transferencia predial a título gratuito.

11. Que, mediante Oficio N° 1742-2018/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2018, se le solicito a la "**ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA**" que sustente el motivo por el cual le resulta indispensable contar con la titularidad registral de "el predio" y no con otras figuras legales reguladas en la normativa vigente (Ley N° 29151), y el Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA).

12. Que, mediante Oficio N° 583-2018-SUNARP.Z.R.N°IX-UAJ/JEF del 22 agosto 2018 (S.I. N° 31187-2018) la "**ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA**" nos remite, entre otros, los informes N° 252-2018-SUNARP-Z.R.N° IX/UAJ del 16 de agosto 2018 y N° 72-2018-SUNARP-ZR N°IX/UADM-CTPAT del 17 de julio 2018, con el cual subsana la observación trasladada a través del Oficio N° 1742-2018/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2018.

13. Que, corresponde pronunciarse por los requisitos para el caso en concreto que exige la transferencia predial a título gratuito establecidos en el numeral 7.1) de la "Directiva N° 005-2013/SBN", conforme se detalla a continuación:

a) Expresión concreta de su pedido

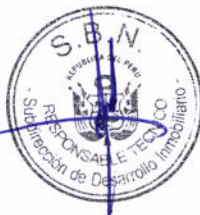
La "**ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA**" solicita la transferencia a título gratuito de "el predio" con la finalidad de "**Destinarlo a las instalaciones de la ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA de la SUNARP**".

14. Que, de la disposición legal glosada, se advierte que los requisitos de procedencia para la transferencia predial por la Tercera Disposición Complementaria Transitoria del "Reglamento" son: **a)** el sustento de la pertinencia de contar con el acto de disposición; y, **b)** haber acreditado el cumplimiento de la finalidad para el cual fue afectado "el predio".

15. Que, por lo tanto, corresponde a esta Subdirección determinar si la "**ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA**" cumple de manera conjunta con dichos requisitos, de acuerdo al desarrollo siguiente:

a) Sustento respectivo:

La "SUNARP", mediante el Informe N° 252-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ del 16 de agosto de 2018 (Punto 2.7), elaborado por el Jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica, se señala que "(...) en aras de brindar y mejorar el servicio registral a favor del ciudadano, en función a la demanda creciente del servicio; **la entidad requiere continuar con el proceso de optimización del servicio público, principalmente, a través de mejoras en la infraestructura y contratación de servicios complementarios en**



beneficio de los usuarios, objetivos cuya consecución se facilitaría si la entidad tuviese la titularidad y/o dominio del citado inmueble". De otro lado, manifiestan que el predio se encuentra en un lugar estratégico para el público usuario y que vienen cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso que le fue otorgada a su favor por casi tres décadas.

b) Acreditar el cumplimiento de la finalidad para cual se afectó el predio:

De la documentación proporcionada por la **"ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA"**, en la solicitud de transferencia (primer párrafo) e Informe N° 252-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ del 16 de agosto de 2018 (Punto 1.1), se indica que sobre "el predio" se encuentra el local donde viene funcionando la ZONA REGISTRAL IX - SEDE LIMA, y según la Ficha de Inspección para Portafolio Inmobiliario, elaborado por especialistas de la SBN, se aprecia que según la inspección del 04 de agosto de 2010, "el predio" se encuentra ocupado por el Local Institucional de la ZONA REGISTRAL IX - SEDE LIMA. Asimismo, con material técnico de apoyo se verifico el uso del predio el cual corresponde a las instalaciones de la Zona Registral IX – Sede Lima. En consecuencia, ha quedado demostrado que la "SUNARP" viene cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso, que le fue otorgada.

16. Que, con lo expuesto en los considerandos precedentes, ha quedado demostrado que la **"ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA"** ha cumplido con sustentar los requisitos de procedencia establecidos en el numeral 7.1) de la "Directiva N° 005-2013/SBN", por lo que corresponde aprobar la solicitud de Transferencia Predial Interestatal a título gratuito a su favor, para que continúe siendo **"Destinado a las instalaciones de la ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA de la SUNARP"**, cabe precisar que en el caso que se destine "el predio" a otra finalidad, se revertirá el dominio a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del "Reglamento".

17. Que, sobre el predio recae la afectación en uso otorgada a favor de la **ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA**, en cumplimiento de la Cuarta Disposición Transitoria de la Ley N° 26366, mediante la cual se aclara la titularidad de la afectación en uso otorgada mediante el Decreto Supremo N° 020-82-JUS publicado el 13 de marzo de 1982, anotado en el asiento C00001 en la partida registral N° 49067186 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, debiendo, en ese sentido, disponerse la extinción de ésta por causal de consolidación de dominio, de conformidad con lo previsto por el numeral 5 del artículo 105° de "el Reglamento", concordante con el numeral 6.1 de la Directiva N° 005-2013/SBN.

18. Que, el artículo 68° del "Reglamento" señala que la resolución aprobatoria de la transferencia entre entidades públicas tiene mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos.

19. Que, sólo para efectos registrales a pesar de tratarse de una transferencia de dominio en el Estado a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (uno con 00/100 soles), el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y la Resolución N° 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 0837-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre del 2018.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 705-2018/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO a favor de la **ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA**, en aplicación de la Tercera Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento de la Ley N° 29151, respecto al predio de 3 470,64 m², ubicado en el distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 49067186 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con la finalidad de que continúe siendo **“Destinado a las instalaciones de la ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA de la SUNARP”**.

Artículo 2°.- Disponer que La **ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA**, destine el predio descrito en el artículo 1° de la presente Resolución, únicamente **a las instalaciones de la ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA de la SUNARP**”, caso contrario, se revertirá el dominio del predio a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

Artículo 3°.- DECLARAR LA EXTINCIÓN DE AFECTACIÓN EN USO otorgada a favor de la **ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA**, anotada en el asiento C00001 de la Partida Registral N° 49067186 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, por consolidación del dominio.

Artículo 4°.- Disponer la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.
POI N° 8.0.2.



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