

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1070-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 03 de diciembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 446-2017/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 peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE LOS GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** del predio de 899,53 m², ubicado en el Lote OU4, Sector III del Programa Ciudad Mariscal Cáceres, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N.° P02088337, con CUS 26630, 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° 1037-2017-EMILIMA-GG presentado el 20 de junio de 2017 (S.I. N° 19788-2017), la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A., representada por su Gerente General Sonia María Cordero Vásquez (en adelante “la administrada”), solicita la transferencia de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia del Informe N° 280-2017-EMILIMA-GGI-SGSI emitido el 15 de junio de 2017 (fojas 2 al 4); **b)** copia literal de la partida registral N° P02088337 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 5 al 7); **c)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero Jorge Loza Sáenz emitido en mayo de 2017 (fojas 8); **d)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero Jorge Loza Sáenz en mayo de 2017 (fojas 9); **e)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Jorge Loza Sáenz en junio de 2017 (fojas 10); **f)** copia del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 613-2017 emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 14); **g)** copia del certificado de zonificación y vías N° 628-2017-MML-



GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 12 de abril de 2017 (fojas 15 al 17); **h**) copia del acta de transferencia de obra celebrados entre INVERMET y la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 18); **i**) copia de la Resolución Directoral N° 829-2017-DISAVILE-DES-DSS-CET-ORG emitida por la Dirección Ejecutiva de Salud de Personas del Ministerio de Salud el 11 de mayo de 2017 (fojas 22); **j**) copia del Acuerdo de Concejo N° 023 emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 15 de febrero de 2007 (fojas 26 y 27); y, **k**) copia del certificado de vigencia de poder a favor de Sonia María Cordero Vasquez (fojas 28 y 29).

4. Que, mediante Oficio N° 1278-2017-EMILIMA-GG presentado el 29 de agosto de 2017 (S.I. N° 29138-2017), "la administrada" adjunta copia del Acuerdo de Concejo N° 290 emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 17 de agosto de 2017 (Fojas 37 al 42).

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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia predial de bienes de dominio público regulada por la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", esta Subdirección evalúa en primer orden, que el predio por su origen constituya un bien de dominio privado de titularidad del Estado que esté siendo destinado a uso público o sirva de soporte para prestación de un servicio público; en segundo orden que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales y en tercer orden, los requisitos formales que exige





RESOLUCIÓN N° 1070-2018/SBN-DGPE-SDDI

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 etapa de calificación formal, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1332-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2018 (fojas 38), que complementa el Informe de Brigada N° 1040-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2017 (fojas 30), determinando respecto de “el predio” lo siguiente: i) forma parte de un área de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02088337 del Registro Predial Urbano (fojas 40); ii) constituye un aporte reglamentario del Estado destinado a otros usos en tanto que proviene de la Habitación Urbana Progresiva de la 4ta y 5ta Etapa – Sector III, Programa Ciudad Mariscal Caceres aprobada mediante Resolución N° 1137-87-ENACE-8100-RLM del 23 de noviembre de 1987 expedida por la Empresa Nacional de Edificaciones.

11. Que, en virtud de lo expuesto, se concluye que “el predio” constituye un bien de dominio público desde su origen por tratarse 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; razón por la cual no puede ser objeto de transferencia predial, 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, sin perjuicio de lo expuesto, se advierte que en “el predio” viene funcionando el centro médico municipal José Carlos Mariátegui, por lo que corresponde a esta Subdirección comunicar a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia y en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.1.4 del Lineamiento N° 001-2018/SBN-DGPE³.

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° 1485-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1241-2018/SBN-DGPE-SDDI de 30 de noviembre de 2018.

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 “Lineamiento para la remisión, procesamiento e incorporación e información sobre transferencia interestatal”

5.1.4 En los casos que las solicitudes de transferencia de dominio sean denegados y se advierte indicios de ocupación del predio del Estado, la SDDI a través de un memorando comunicará a la Procuraduría Pública dicha situación y pondrá en conocimiento de la SDS, adjuntando ficha técnica de inspección de ser el caso.



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

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública y a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.
POI 8.0.2.8



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