



RESOLUCIÓN N° 658-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de octubre de 2017

VISTO:



El Expediente N° 386-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**, representada por su Secretario General, señor Edgar Delgado Ortega, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS** del predio de 561,48 m², ubicado en el Lote 10 que formó parte del Fundo "Dasamparados", hoy denominada Urbanización "Jardín Colón", distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 46711440 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y con Registro CUS N° 25614; 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"), 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, y sus modificatorias (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 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 el Oficio N° 0075-2017/SBN-SG, presentado el 30 de mayo de 2017 (S.I. N° 16869-2017), la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, representado por su Secretario General, señor Edgar Delgado Ortega (en adelante la "SBN"), solicita la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio", para la ejecución del Proyecto denominado: "**Archivo General de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)**" (foja 1). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: 1) copia simple de plano de ubicación N° 043-2002/SBN-GO-JAD a escala

1/5000 (fojas 2); **2)** copia simple de la Partida N° 46711440 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 3-4); **3)** copia simple del Memorandum N° 00510-2017/SBN-OAF del 24 de mayo de 2017 (fojas 5); **4)** copia simple del Informe N° 00366-2017/SBN-OAF-SAA del 23 de mayo de 2017 (fojas 6-7); **5)** Copia simple del Informe Fotográfico (fojas 8-10); **6)** copia simple de Resolución N° 931-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de octubre de 2016 (fojas 11-12); **7)** Copia simple de Memorando N° 1665-2016/SBN-DGPE del 5 de setiembre de 2016 (fojas 13); **8)** copia simple del Informe de Brigada N° 1232-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2016 (fojas 14-15); **9)** copia simple de Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 171-2015-MPL-GLA/SLO del 27 de marzo de 2015 (fojas 16); **10)** copia simple de memoria descriptiva N° 040-2002/SBN-GO-JAD (fojas 17-18); **11)** copia simple de memorando N° 1592-2017/SBN-DGPE del 1 de junio de 2017 (fojas 19); **12)** copia simple del Memorando N° 01517-2017/SBN-DGPE del 29 de mayo de 2017 (fojas 20); **13)** copia simple del Oficio N° 075-2017/SBN-SG de fecha 29 de mayo de 2017 (fojas 21); y, **14)** Copia simple del Memorando N° 1433-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de mayo de 2017 (fojas 22).



4. Que, el artículo 62° del “Reglamento”, establece que: “La transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema, con excepción de las empresas estatales de derecho público”.



5. Que, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, el artículo 65° del “Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades **deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN**, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnicos-legales para la ejecución del programa correspondiente, el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros.

6. Que, dicho procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N° 005-2013-SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”; aprobada mediante la Resolución N° 067-2013/SBN del 19 de setiembre de 2013 (en adelante la “Directiva”).



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, bajo apercibimiento de tenerse por concluido el trámite.

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° del “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, el numeral 1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-JUS (en adelante el “TUO” de la Ley N° 27444”), establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.



RESOLUCIÓN N° 658-2017/SBN-DGPE-SDDI

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, en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales; de conformidad con nuestro "Reglamento", la "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, el numeral 7.2) de la "Directiva" señala que: con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, la SDDI o quien haga sus veces procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo.

12. Que, como parte de la calificación, se procedió a efectuar en gabinete el diagnóstico técnico de "el predio", el cual quedó recogido en el Informe Brigada N° 689-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio del 2017 (fojas 23-25), concluyendo en lo siguiente:

" (...)

- a) Se trata de un área de 561,48 m² que se encuentra totalmente (gráficamente) inmersa en el área inscrita en la Partida N° 46711440 de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, inscrita a favor del ESTADO con Registro SINABIP N° 944 correspondiente al Libro de Lima, CUS N° 25614.
- b) "El predio" es de propiedad del Estado, sobre el mismo el "Comité de Implementación de Oficina Complementaria a la Sede Institucional de la SBN", constituida mediante Resolución N°009-2013/SBN, para efectuar las acciones y coordinaciones necesarias para la implementación de un local adicional a la sede institucional de la SBN, acordó mediante Acta N°03-2016 del 24/02/2016, solicitar formalmente a la Dirección General de Patrimonio Estatal (DGPE), la "reserva" de "el Predio"; por cuanto podría utilizarse como Oficina Complementaria a la Sede Institucional de la SBN.
- c) "El predio" es un bien de dominio privado del Estado de libre disponibilidad; sin embargo, a la fecha ha sido reservado por el "Comité de Implementación de Oficina Complementaria a la Sede Institucional de la SBN", a fin de evaluar la utilización del mismo para fines institucionales.
- d) En el Informe N° 00366-2017/SBN-OAF-SAA del 23 de mayo de 2017 se concluye, que "el predio" reúne las características necesarias como para implementar o acondicionar oficinas complementarias o el Archivo General o para proyectar la construcción de la nueva sede central de la SBN; no obstante de la lectura del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 171-2015-MPL-GLA/SLO con fecha de expedición: 27-MARZ-15, fecha de caducidad: 27-MARZ-18, a "el predio" le corresponde una zonificación RDM - Residencial de Densidad Media y tiene como Usos Permitidos: Unifamiliar / Multifamiliar / Conjunto Residencial y la altura de edificación máxima estaría en 8 pisos.

" (...)

13. Que, mediante Oficio N° 0152-2017/SBN-SG, presentado el 29 de septiembre (S.I. N° 33395-2017) (fojas 30), la "SBN" adjunta el Memorandum N° 00389-2017/SBN-OPP del 27 de septiembre de 2017, con el cual la Oficina de Planeamiento y Presupuesto de la "SBN", adjunta el Plan Conceptual del Proyecto denominado: "**Archivo General de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)**" (fojas 31-32).

14. Que, de la evaluación técnica descrita en el décimo segundo considerando y de la evaluación de los antecedentes registrales de "el predio", se advierte que comprende el área de 561,48 m² inscrita a favor del Estado en la Partida N° 46711440 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima y con Registro CUS N° 25614.

15. Que, es pertinente señalar que siendo "el predio" de propiedad del Estado, sobre el mismo el "Comité de Implementación de Oficina Complementaria a la Sede Institucional de la SBN", acordó mediante Acta N° 03-2016 del 24/02/2016, solicitar formalmente a la Dirección General de Patrimonio Estatal (en adelante la "DGPE"), la "reserva" de "el predio"; por cuanto podría utilizarse como Oficina Complementaria a la Sede Institucional de la SBN.

16. Que, en ese sentido de la calificación integral de los documentos presentados, se advierte que "la SBN" cumple con los requisitos formales exigidos en la "Directiva", razón por la cual se admitió a trámite la presente solicitud de transferencia interestatal de "el predio".

17. Que, en atención a lo expuesto, corresponde ahora pronunciarse por el aspecto de fondo al presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

I. Respecto a la expresión concreta de su pedido

La "SBN" solicita la transferencia predial a título gratuito de "el predio" con la finalidad de ejecutar el Proyecto denominado: "**Archivo General de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN**" (fojas 31-32).

II. Respecto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

La "SBN" ha presentado el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 171-2015-MPL-GLA/SLO, expedido por la Sub Gerencia de Licencias y Obras de la Gerencia de Licencias y Autorizaciones de la Municipalidad Distrital de Pueblo Libre el 27 de marzo de 2015 (fojas 16), el cual indica que a "el predio" le corresponde una zonificación RDM – Residencial de Densidad Media; al respecto, revisado el Índice de Usos establecido en el Anexo N° 02 que forma parte de la Ordenanza N° 1017-MML, emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 27 de abril de 2007 y publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 16 de mayo de 2007, con la cual se aprueba el *Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los distritos de Breña, Jesús María, Magdalena del Mar (Parcial), Lince y Pueblo Libre, que forman parte del Área de Tratamiento Normativo II*, se establece que el uso para desarrollar actividades de "Bibliotecas y Archivos", es compatible con la zonificación "RDM", con la condición que "el predio" se encuentre frente a Vías Expresas, Arteriales, Colectoras o Avenidas. En tal sentido, en el presente caso, revisado el plano perimétrico - ubicación, "el predio" se encuentra ubicado con frente a la Av. Juan Pablo Fernandini, razón por la cual resulta compatible la zonificación "RDM" con el uso de Archivo que le pretende dar la "SBN" a "el predio".



RESOLUCIÓN N° 658-2017/SBN-DGPE-SDDI

III. Respecto del Plan Conceptual denominado: "Archivo General de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)", en adelante el "Proyecto")

a) Alcance

El "Proyecto" se desarrollará sobre el predio de 561.48 m², inscrito en la partida registral N° 46711440 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en el marco del objetivo estratégico OEI 04 "Mejorar la gestión institucional para brindar un buen servicio a la ciudadanía" del Plan Estratégico Institucional 2017-2019" de la "SBN", el cual comprende la construcción de espacios arquitectónicos confortables y funcionales que permitan proteger y poner a buen recaudo el acervo documentario institucional a fin de mejorar la atención a la ciudadanía.

b) Cronograma Preliminar

La "SBN" ha cumplido con dicho requisito, toda vez que ha programado preliminarmente concluir la construcción del "Proyecto" en el plazo de tres (3) años, contados desde el año 2018 al año 2020.

c) Presupuesto

La "SBN" ha señalado que el presupuesto estimado para la ejecución del "Proyecto" asciende al monto de S/. 15 180 000,00 (quince millones ciento ochenta mil soles).

d) Beneficiarios aproximados

La "SBN" ha señalado como número aproximado de beneficiarios, el detalle siguiente:

- Entidades del Gobierno Nacional.
- 26 Gobiernos Regionales.
- 196 Municipalidades Provinciales.
- 1679 Municipalidades Distritales.

e) Visación

La "SBN" ha presentado el "Proyecto" visado por el Jefe de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, señor Paul Llamoja Cabanillas (fojas 31-32).



18. Que, está demostrado que la "SBN" cumple con los requisitos de forma y de fondo para aprobar la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio".

19. Que, por otro lado, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de la "Directiva", establece los parámetros del contenido de la resolución que aprueba la transferencia -como en el caso de autos-, según el cual: "La resolución deberá contener necesariamente las condiciones específicas de la transferencia, de acuerdo al tipo de transferencia a efectuarse, la finalidad para la cual es otorgado el predio, así como el plazo de ejecución del proyecto, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento".

20. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde establecer, para el caso concreto, los referidos parámetros de la presente Resolución, sobre la base del Plan Conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

I. Condiciones específicas

La "SBN" tal y como se precisó líneas arriba, destinará "el predio" únicamente para la ejecución del Proyecto denominado: "**Archivo General de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)**", bajo sanción de reversión establecida en el artículo 69° del "Reglamento".

II. Plazo de ejecución

En el caso concreto, la "SBN" no ha presentado un Programa o Proyecto de Desarrollo o Inversión, toda vez que se acogió a la presentación del **Plan Conceptual o Idea de Proyecto**, razón por la cual no es posible establecer un plazo de ejecución del "Proyecto".

Sin embargo, sí es posible establecer como obligación que la "SBN", bajo sanción de reversión, **deberá presentar en el plazo de dos (2) años**, contados desde la notificación de la presente resolución, el Programa o Proyecto de Desarrollo o Inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales (definitivos) para su ejecución, manteniendo la finalidad para la cual fue destinado de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7.5) de la "Directiva".

21. Que, en atención a lo expuesto, resulta procedente aprobar la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio" a favor de "la SBN" en los términos expuestos de la presente resolución.

22. 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.

23. Que, revisado el aplicativo de Procesos Judiciales con el que cuenta esta Superintendencia, se informa que sobre "el predio" recae un proceso judicial seguido ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Pueblo Libre (Exp. N° 333-2012), mediante el cual la "SBN" interpone demanda contra Jhon Robert Jakson Orosco, sobre obligación de dar suma de dinero (por concepto de pago de arbitrios municipales), el mismo que se encuentra en etapa de ejecución (fojas 37).

24. Que, sin perjuicio de ello, es pertinente señalar que mediante Resolución N° 153-2017/SBN-DGPE del 13 de octubre de 2017, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, declaró infundado el recurso de apelación interpuesto por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, contra el Oficio N° 1508-20177SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2017, a través del cual esta Subdirección informó que no era posible atender la solicitud de transferencia de "el predio" a su favor, por encontrarse reservado (fojas 38-42).



RESOLUCIÓN N° 658-2017/SBN-DGPE-SDDI

25. 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 806-2017/SBN-DGPE-SDDI de 25 de octubre del 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la **TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS** del predio de 561,48 m², ubicado en el Lote 10 que formó parte del Fundo "Dasamparados", hoy denominada Urbanización "Jardín Colón", distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 46711440 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y con Registro CUS N° 25614; a favor de la **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**, para que sea destinado a la ejecución del Proyecto denominado: "**Archivo General de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)**".

Artículo 2°.- DISPONER que la **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES** tiene el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para presentar el Programa o Proyecto de Desarrollo o Inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales definitivos para su ejecución, de conformidad con lo expuesto en el numeral 20.2) del vigésimo considerando de la presente resolución.

Artículo 3°.- DISPONER que la **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES** destine el predio transferido únicamente para la ejecución del Proyecto denominado: "**Archivo General de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)**"; caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

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.

P.O.I. N° 5 22 12



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