



RESOLUCIÓN N° 680-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 02 de noviembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 454-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA – EMILIMA S.A.**, representada por su Gerente General, Sonia María Cordero Vásquez, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto del predio de 1 277,03 m², ubicado en el Asentamiento Humano La Ensenada de Chillón, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito en las partidas N° P01154133 y N° P01154132, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 81812 y 81282, respectivamente, 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"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 Oficio N° 1038-2017-EMILIMA-GG presentado el 20 de junio de 2017 (S.I. N° 19787-2017), la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A., representada por su Gerente General, Sonia María Cordero Vasquez (en adelante "la administrada"), solicita la transferencia predial interestatal de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del Informe N° 272-2017-EMILIMA-GGI-SGSI del 12 de junio de 2017 (fojas 2); **b)** copia literal de las

partidas registrales N° P01154133 y N° P01154132, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, emitidas el 11 de agosto de 2016 (fojas 5); c) copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 151-2017-SGOPHU/GDUE-MDPP, expedido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 16 de mayo de 2017 (fojas 10); d) memoria descriptiva de un área de 1 277,03 m², suscrita por el ingeniero civil Jorge Humberto Loza Saenz el 12 de junio de 2017 (fojas 11); e) copia simple del Acta de transferencia de obra suscrita el 21 de diciembre de 1995 (fojas 14); y, f) planos de ubicación-localización (Lamina UL-01), perimétrico (Lamina P-01 y P-02) respecto de un área de 1 277,03 m², suscritas por el ingeniero civil Jorge Humberto Loza Saenz en junio de 2017 (fojas 24, 25 y 26).



4. Que, 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 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



RESOLUCIÓN N° 680-2017/SBN-DGPE-SDDI

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, 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 Estatales, 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.

10. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 805-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2017 (fojas 27), así como de la revisión de los antecedentes registrales se determinó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Del desarrollo del cuadro de coordenadas de la documentación técnica presentada por "la administrada" se advierte que el polígono de "el predio" tiene una ubicación distinta a la señalada en los planos presentados, existiendo un desfase de su ubicación real de una distancia de 17,30 mts, superponiéndose sobre vías y propiedad de terceros, sin perjuicio de ello, se realizó su diagnóstico técnico según la ubicación referencial obtenida en función de los planos presentados y de la imagen satelital del CONIDA en donde se visualiza a "el predio" y otros elementos consolidados que permitieron determinar su ubicación (fojas 30);
- ii) Se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) actualmente Organismo de Formalización de la Propiedad Informal en las partidas registrales N° P01154133 (932,90 m² representa el 73,05%) y N° P01154132 (344,17 m² representa el 26,95%) del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima;
- iii) Respecto del área que se superpone sobre la partida N° P01154133 en la medida que fue objeto del proceso de formalización a cargo de COFOPRI, dicho Ente de Formalización concluyó con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor del Ministerio de Salud, como consta en el asiento 00002 de la referida partida (fojas 34), de conformidad con el artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803, concordado con el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC¹;

¹ El artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803 Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se establece que "las áreas destinadas a vías, parques, servicios públicos y equipamiento urbano que forman parte de terrenos estatales, terrenos expropiados, terrenos sobre los cuales COFOPRI ha declarado la prescripción adquisitiva o la regularización del trazo sucesivo y terrenos ocupados por Centros Urbanos Informales, que sean formalizados, serán de titularidad de COFOPRI con el fin que ésta las afecte en uso o las transfiera en propiedad en favor de las municipalidades, los ministerios y otras entidades que correspondan". En ese mismo sentido, el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, establece que 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.

- iv) Respecto del área que se superpone sobre la partida N° P01154132, también fue objeto del proceso de formalización a cargo de COFOPRI la cual se encuentra destinado a uso local comunal (fojas 31); y,
- v) “el predio” se superpone sobre lotes que constituyen Áreas de Equipamiento Urbano, los cuales tiene la calidad de bienes de dominio público de origen.

11. Que, en virtud de lo expuesto, se determinó que “el predio” constituye equipamiento urbano siendo que el 73,05% de este fue afectado en uso a favor del Ministerio de Salud y que en relación al 26,95%, COFOPRI como parte del procedimiento de formalización a su cargo le asignó a uso de local comunal, proceso que no habría culminado.

12. Que, en ese contexto “el predio” constituye un bien de dominio público de origen por tratarse de un lote de equipamiento urbano de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú², concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”³, y el literal g)⁴ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en Materia de Acceso a la Propiedad Formal; el cual no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razones por las cuales no puede ser objeto de transferencia predial a través de ninguna de las figuras descritas en los considerandos cuarto y quinto de la presente resolución, 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, de conformidad con el octavo y noveno considerando de la presente resolución.

13. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe asumir la titularidad del 73,05% de “el predio” de acuerdo a la Octava Disposición Complementaria del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA.

14. 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; Ley N° 27444, el Informe de Brigada N° 1375-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2017 y los Informes Técnico legales N° 0829-2017/SBN-DGPE-SDDI y N° 0830-2017/SBN-DGPE-SDDI del 02 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.

² 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.

³ 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.

⁴ 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 680-2017/SBN-DGPE-SDDI



Artículo 2°. Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones, de acuerdo con lo señalado en el décimo tercer considerando de la presente resolución.

Artículo 3°. Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, de acuerdo con lo señalado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución.

Artículo 4°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5228



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