



RESOLUCIÓN N° 116-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de febrero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 006-2017/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DEL RÍMAC**, representada por su Alcalde Enrique Peramás Díaz, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** respecto del predio de 554,36 m², ubicado entre la Av. Santa Rosa y Av. 9 de Octubre, distrito de Rímac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 13172265 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, asignado con CUS N° 79934, 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 solicitud presentada el 27 de diciembre del 2016 (S.I. N° 35718-2016), la Municipalidad Distrital del Rímac, representada por su alcalde Enrique Peramás Díaz (en adelante "la Municipalidad"), solicita la transferencia predial interestatal de "el predio" para ejecutar la construcción de una comisaría (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **1)** plano perimétrico de noviembre del 2016 (fojas 4); **2)** plano de ubicación y localización de noviembre del 2016 (fojas 5); **3)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 6); **4)** copia simple certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima el 11 de octubre del 2016 (fojas 8); **5)** memoria justificada de la propuesta de uso de suelo de vía



pública a otros usos (OU) – futura comisaría de Píedraliza (fojas 10); **6**) cargo del Oficio N° 285-16-REGPOL-LIMA-DIVTER NORTE-3-CPL-LOG del 16 de noviembre del 2016 (fojas 14); **7**) copia simple del Oficio N° 218-2016-REGPOL-LIMA/DIVTER NORTE 3-CPL-LOG del 9 de setiembre del 2016 (fojas 15); **8**) copia simple del Oficio N° 001243-2016/IN/DGI del 6 julio del 2016 (fojas 16); **9**) copia simple del informe N° 000021-2016-IN-DGI-DE-NAB del 27 de junio del 2016 (fojas 17); **10**) copia simple del Informe N° 000599-2016/IN/GDI/DE del 28 de junio del 2016 (fojas 19); **11**) copia simple del Oficio N° 591-2016-DIRNGI-PNP/DIREIE-DIRINSEG del 27 de julio del 2016 (fojas 20); **12**) copia simple del Informe N° 105-2016-DIRNGI-PNP/DIREIE-DIRINSEG-DIVOBSUP del 18 de julio del 2016 (fojas 21); **13**) copia simple de la partida registral N° 13172265 del registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 22); **14**) copia simple de fotografía (fojas 24); **15**) copia simple del Oficio N° 297-2016-REGPOL-L/OFIADM-UNIOLOG-ABP del 9 de agosto del 2016 (fojas 25); **16**) copia simple del Informe N° 193-2016-REGION POLICIAL- LIMA/DIVTER N-3 CPL-LOG del 20 de septiembre del 2016 (fojas 26); y, **17**) copia simple del Oficio N° 116-2016-2017/LLR-TV-CR del 11 de noviembre del 2016 (fojas 28).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de “el Reglamento”, según el cual, 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.

5. Que, el artículo 65° de “el 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 técnico - legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.



6. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por 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, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).

7. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3) de “la Directiva” prescribe que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de la “SDDI”, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que la SDDI, en el caso de la SBN, o la entidad pública, a través de la unidad operativa correspondiente 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 no presentada la solicitud.



8. 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 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; de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA, la “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 116-2017/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "la Municipalidad" a través del Informe de Brigada N° 0033-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero del 2017 (fojas 30), según el cual determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

(...)

4.1 Realizando la conversión a datum de WGS84 y PSAD56 mediante el software QGIS 2.6.0, y luego la digitalización de los datos técnicos del plano perimétrico, se ha obtenido un área de 364,00 m², la misma que no es concordante con el área solicitado y la memoria descriptiva, en tal sentido para efectos de este informe se realizara en Base a la Memoria Descriptiva que resulta un área de (554,36 m²).

4.2 Comparado "el predio" que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos de la memoria descriptiva, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en 352,84 m² (63,53%), con el predio de mayor extensión de 1 000,06 m², inscrito a favor del Estado - **Superintendencia de Bienes Nacionales**, en la Partida N° 13172265 de la oficina registral de Lima correspondiéndole el Registro **SINABIP N° 21466** del Libro de Lima y el Registro **CUS N° 79934**.
- Y el área restante de 202,52 m² (36,47%), se superpone con el área sin inscripción registral a favor del Estado.

4.3 Se verifico "el predio" con el Plano del Plan Vial Metropolitano de Lima, aprobado mediante Ordenanza N° 341-2001, encontrando gráficamente que el predio se superpone totalmente con la sección vial normativa (25-30 m) de la vía metropolitana 9 de octubre, lo cual es concordante con lo señalado en el asiento B00001 de la Partida Registral N°13172265.

(...)"

10. Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales de "el predio", se tiene lo siguiente: i) 352,84 m² que representa el 63,53 % se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 13172265 de la Oficina Registral de Lima correspondiéndole el Registro SINABIP N° 21466 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 79934; ii) 202,52 m² que representa el 36,47 % se superpone con un área sin inscripción registral a favor del Estado; y, iii) según el plano del Plan Vial Metropolitano de Lima, aprobado mediante Ordenanza N° 341-2001, gráficamente "el predio" se superpone en su totalidad con la sección vial normativa (25-30 m) de la vía metropolitana 9 de octubre.

11. Que, el artículo 6° de la Ordenanza N° 341-MML del 6 de diciembre de 2001, establece que las áreas que forman parte del Derecho de Vía tanto las vías propiamente dichas como los Intercambios Viales son de uso público irrestricto, inalienables e imprescriptibles, quedando terminantemente prohibida su utilización para otros fines, bajo responsabilidad administrativa, civil y penal de los funcionarios o autoridades responsables.

12. Que, el artículo 5° de la Ordenanza N° 341-MML del 06 de diciembre de 2001, que aprueba el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, modificada por la Ordenanza N° 786 del 20 de junio de 2005 **establece que la desafectación** o la reducción de las Secciones Viales Normativas o de los Derechos de Vía **aprobados para las Vías** Expresas, **Arteriales**, Colectoras y Locales o de los Intercambios Viales de Lima



Metropolitana, corresponde en exclusividad al Consejo Metropolitano de Lima mediante Ordenanza, previa consulta y opinión de la respectiva Municipalidad Distrital, dentro de los quince (15) días calendario de recibido el requerimiento; de no recibir la opinión requerida en el término establecido, se considerará el mismo como favorable para la continuación del trámite, asimismo en el Anexo N° 1 en el Cuadro de Vías del Sistema Metropolitano de Lima - Vías Arteriales de la Ordenanza N° 341-MML, se reconoce como Vía Arterial a la Avenida 9 de Octubre.

13. Que, por su parte el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 prescribe que 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.

14. Que, en virtud de lo señalado en los considerandos precedentes, está demostrado que “el predio” se encuentra totalmente afectado por el derecho de vía, en virtud de la Ordenanza N° 341-MML; siendo preciso señalar que de conformidad con la normativa glosada en los considerandos precedentes y en concordancia con lo dispuesto en el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento¹” las vías tienen carácter de inalienable e imprescriptible por constituir un bien de dominio público, no siendo posible por tanto, disponer de la sección afectada por el derecho de vía que recae sobre el área de titularidad del Estado (352,84 m² que representa el 63,53 % de “el predio”); debiéndose precisar además que el área restante de 202,24 m² que representa el 36.47 % de “el predio” se superpone con el derecho de vía y con un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, de conformidad con lo establecido el artículo 48° de “el Reglamento²”; razones suficientes para declarar improcedente la solicitud de transferencia y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

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° 0138-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero del 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DEL RÍMAC**, representada por su Alcalde Enrique Peramás Díaz, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 5.2.2.8



Quilinda E.
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

¹ 2.2. a) Bienes de dominio público.

Aquellos bienes estatales, destinado al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración conservación y mantenimiento corresponde a la entidad; aquella que sirve 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.

² Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos*.