



## **RESOLUCIÓN N° 175-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de marzo de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 950-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA MOLINA**, representada por la Subgerente de Logística Cynthia Carrillo Quinte, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** respecto del área de 2 113,26 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el Manzana C, Lote 02, Parcelación Semi Rústica Club Campestre El Haras, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, 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° 017-2016-MDLM-GAF-SGL presentado el 1 de diciembre de 2016 (S.I. N° 33388-2016), la Municipalidad Distrital de La Molina, representado por la Subgerente de Logística Cynthia Carrillo Quinte (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia de “el predio”, en el cual – según dice – viene funcionando la Institución Educativa Municipal “Descubriendo” o también denominado Cuna El Haras (fojas 1 y 2). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** copia simple del Informe N° 296-2016-MDLM-GAJ del 10 de octubre de 2016 emitido por “la Municipalidad” (fojas 3 al 5); **b)** copia simple del Informe N° 157-2016-MDLM-GDH-SGECDT del 31 de mayo de 2016 emitido por “la Municipalidad” (fojas 10 y 11); **c)** copia



simple del Acuerdo de Concejo N°1 035-2016 del 21 de abril de 2016 emitido por el Concejo Distrital de La Molina (fojas 13 y 14); **d**) copia simple de la Resolución Suprema N° 016-85-VC-5600 del 19 de febrero de 1985 emitido por el Ministerio de Vivienda y Construcción (fojas 15 y 16); **e**) copia simple de la Resolución Directoral N° 02988 del 25 de agosto de 2005 emitida por el Ministerio de Educación (fojas 19); **f**) plano de localización – ubicación emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano de “la Municipalidad” (fojas 20); **g**) informe técnico N° 167-2016/JGP del 14 de julio de 2016 emitido por el geógrafo Julio Granados P. (fojas 23); **h**) memoria descriptiva emitida en julio de 2016 (fojas 24); **i**) plano de ubicación y localización emitido en julio de 2016 (fojas 25); **j**) plano perimétrico emitido en julio de 2016 (fojas 26); **k**) certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 0806-2016 del 13 de julio de 2016 emitido por “la Municipalidad”; **l**) copia de la Ficha N° 255279 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 34 y 35); **m**) copia simple de la Partida N° 45221121 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 36 y 37); **n**) copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 657-2002 del 14 de octubre de 2002 (fojas 41 y 42); **o**) copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 210-2001 del 18 de abril de 2001 emitido por “la Municipalidad” (fojas 50); **p**) copia simple de Resolución de Alcaldía N° 339-2001 del 28 de junio de 2001 emitido por “la Municipalidad” (fojas 51 al 192); y, **q**) copia simple del expediente técnico de la obra “ Remodelación y Ampliación Cuna El Haras” (fojas 193 al 258).



4. Que, la transferencia de bienes de dominio público, se encuentra regulada por la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, mediante la cual se establece 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, en relación al presente procedimiento y a la normativa glosada en el considerando que antecede, el numeral 6.1 del artículo VI° de la Directiva N° 005-2013/SBN, modificada con Resolución N° 086-2016/SBN, denominada Procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado, (en adelante “la Directiva N° 005-2013/SBN”) publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016, establece que excepcionalmente, la entidad titular del bien, o la SBN, cuando el bien es de titularidad del Estado, pueden 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.



6. Que, al mismo tiempo el segundo párrafo del citado numeral 6.1, dispone que la transferencia de predios estatales en el marco de la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, tiene el carácter de excepcional, no siendo procedente cuando resultes aplicables otras figuras como la afectación en uso en vía de regularización, la asignación o la reasignación; así como si en la solicitud no se acredita la pertinencia de transferir, la entidad podrá optar por encausar el procedimiento al otorgamiento del derecho pertinente o declarar improcedente la solicitud.

7. Que, por su parte el artículo 64° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.3.2 del inciso 5.3 del Artículo V de “la Directiva N° 005-2013-SBN”, prescribe que la transferencia de propiedad del Estado en favor de los Gobiernos Regionales y/o Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.



## **RESOLUCIÓN N° 175-2017/SBN-DGPE-SDDI**

8. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, 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.

9. 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.

10. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

11. 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 Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige el presente procedimiento; de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA, la “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “la Municipalidad” a través del Informe de Brigada N° 1969-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2016 (fojas 259), según el cual, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

“(...)

- 4.1 “El predio”, forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del **Estado**, en la Ficha N° 255279 que continua en la Partida Registral N° 45221121 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX. Sede Lima, con Registro CUS N° 26174, el cual se constituye un aporte reglamentario. Correspondiendo “el predio” a un área de 2 113,26 m<sup>2</sup>, afectada en uso a favor de la Municipalidad Distrital de La Molina.
- 4.2 Según lo descrito en la Ficha Técnica N° 358-2010/SBN-GO-JAR, “el predio” viene siendo ocupado por la Municipalidad Distrital de La Molina (“el administrado”), funcionando una Cuna Jardín Municipal, y según lo indica “el administrado” corresponde a la denominada **Institución**



**Educativa Municipal "Descubriendo", o también denominada Cuna El Haras.**

- 4.3 "El predio" cuenta con zonificación **Residencial de Densidad Muy Baja - RDMB**, con usos permisibles de Vivienda Familiar, Vivienda Multifamiliar (2), Quinta (3), asimismo No se permitirá el uso comercial.
- 4.4 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete, de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia y la proporcionada por "El administrado".

(...)"

13. Que, en virtud del Informe de Brigada descrito en el considerando que antecede y de la revisión de las partidas registrales y sus antecedentes se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: el área de 3 150,00 m<sup>2</sup> inscrita en la Ficha N° 255279 que continua en la partida N° 45221121 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, proviene de la habilitación urbana "El Haras", aprobada por Decreto Municipal N° 1172 del 2 de junio de 1971, en el que se determinó un área para el Estado de 3 15,00 m<sup>2</sup>, la que posteriormente fue afectado en uso a favor de "la Municipalidad" mediante Resolución Suprema N° 016-85-VC-5600 del 19 de febrero de 1985 emitida por el Ministerio de Vivienda y Construcción, para funcionamiento de una Cuna Maternal y Centro de Salud (fojas 15 y 16); quedando el área reducida a 2 113,26 m<sup>2</sup> en merito a la Resolución N° 155-2010/SBN-GO-JAR que declaró la extinción parcial de la mencionada afectación (fojas 270 y 271).



14. Que, en tal sentido, el área de 2 113,26 m<sup>2</sup> solicitada por "la Municipalidad" constituye un aporte reglamentario a favor del Estado, el mismo que estuvo regulado por el Reglamento Nacional de Construcciones, aprobado por Decreto Supremo N° 039-70-VI del 11 de agosto de 1969 y el Decreto Supremo N° 063-70-VI del 1 de marzo de 1971, en los cuales dispuso que:



*"Los terrenos cedidos para servicios públicos complementarios serán considerados como bienes de uso público y consiguientemente, de conformidad con el artículo 823° del Código Civil, serán inalienables e imprescriptibles (numeral II-VI-3.10)."*

15. Que, en virtud de lo expuesto, se concluye que "el predio" constituye un bien de dominio público de origen por tratarse de un aporte reglamentario de carácter inalienable e imprescriptible, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, razón por la cual la solicitud presentada por "la Municipalidad" devine en improcedente de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup> concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"<sup>2</sup> y la normativa glosada en el cuarto y quinto considerando de 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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Ley N° 27444 y el Informe Técnico legal N° 201-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2017.

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> 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.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 175-2017/SBN-DGPE-SDDI**



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA MOLINA**, representado por su Subgerente de Logística Cynthia Carrillo Quinte por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

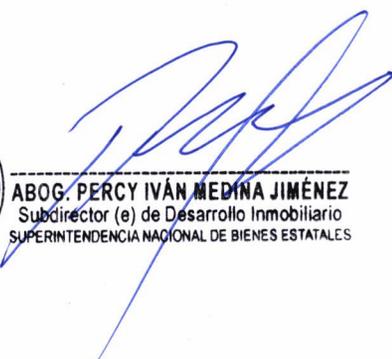


**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I.: 5.2.2.6



  
**ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ**  
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES