



## **RESOLUCIÓN N° 394-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 06 de julio de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 443-2016/SBN SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**, representada por el Sub Gerente de Abastecimiento de Control Patrimonial de la Oficina de Control Patrimonial **HENRY ANTONIO JUNCO ROMERO**, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO** de un área de 4,094.00 m<sup>2</sup>, ubicado en Av. Próceres de la Independencia N° 995, Mz. 81, lote 2, Urb. Azcarrunz en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima., la cual se encuentra inscrita a favor del Estado, en la partida N° 43165399 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede 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° 216-2016-SGAyCP/GAF/MDSJL, presentado el 26 de mayo de 2016 (S.I. N° 13904-2016) la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**, representada por el Sub Gerente de Abastecimiento de Control Patrimonial de la Oficina de Control Patrimonial **HENRY ANTONIO JUNCO ROMERO**, (en adelante “la Municipalidad”), solicita la Transferencia Predial Interestatal a Título Gratuito de “el predio” -según indica- será para el “mejoramiento del centro de operación



y mantenimiento de unidades vehiculares de San Juan de Lurigancho – comuna 4 – del Distrito de San Juan de Lurigancho” (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, documentos siguientes: **a)** plano perimétrico y de ubicación del predio de octubre del 2015 (fojas 3 y 4); **b)** memoria descriptiva de octubre del 2015 (fojas 5); **c)** copia simple de la ficha N° 1144714 que continua en la partida N° 43165399 expedida por el Registro de Predios de Lima el 19 de agosto del 2009 (fojas 6 - 9); **d)** copia simple del certificado de numeración N° 040-2008-SGPUC-GDU-MDSJL (fojas 10); **e)** acuerdo de consejo municipal N° 022 de 21 de mayo del 2014 (fojas 11 a 14); **f)** certificado de parámetro urbanísticos y edificatorios del 25 mayo de 2016 (fojas 15 y 16); **g)** memoria descriptiva (fojas 17 a 30); y, **h)** copia simple del proyecto de pre inversión a nivel de perfil del proyecto del 2014 (fojas 59 a 333).

4. Que, 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, denominada procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado, en adelante “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.

5. Que, en relación a la transferencia de bienes de dominio público la Tercera Disposición complementaria Transitoria de “el Reglamento”, concordada con el numeral 6.1) del artículo VI) de la “la Directiva N° 005-2013/SBN”, prescribe 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 el Estado, por la SBN, en favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio.

6. 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, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

7. 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.

8. 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 administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de transferencia interestatal es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





## **RESOLUCIÓN N° 394-2016/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "la Municipalidad" a través del Informe de Brigada N° 842-2016/SBN-DGPE-SDDI del 09 de junio de 2016 (fojas 334 a 338) según el cual, se determinó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

"(...)

4.2. Se ubicó el polígono de "el predio", contenido en la Base Gráfica de Trámites, y que, insertado en la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del Estado); resulta un área de 4 185,56 m<sup>2</sup>, la cual no es concordante con el área solicitada de "el predio" de 4 094,00 m<sup>2</sup>, asimismo se determinó que el polígono se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente superpuesto (100%) dentro del ámbito de mayor extensión del predio inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 43165399 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, cuya área gráfica es de 7 180,07 m<sup>2</sup>, y área registral es de 7 205,00 m<sup>2</sup>, correspondiéndole el registro SINABIP N° 1269 del libro de Lima, y CUS N° 25938.

- Totalmente superpuesto (100%) dentro del ámbito de mayor extensión de 5 480,00 m<sup>2</sup>, afectación en uso a favor del consejo distrital de San Juan de Lurigancho que se encuentra inscrita en el asiento 2d de la Partida antes nombrada.

4.3. Del análisis de la inscripción registral y consulta al Expediente SINABIP del CUS 25938 que obra en esta Superintendencia:

1. La Municipalidad Provincial de Lima, por Resolución de Alcaldía N° 00168 de fecha 22.01.1968, recepciona la obra Parcelación semi rústica Azcarrunz, "área del centro comunal 7 205,00 m<sup>2</sup>".

2. Se abre la partida N° 49036568, tomo 1227 fojas 31 del 12.06.1968 donde: "lote uno corresponde al área del Centro Comunal de siete mil doscientos cinco metros cuadrados" (7 205,00 m<sup>2</sup>).

3. Mediante Resolución Suprema 041-74-VI-DB de fecha 31.01.1974 :

- "En la nombrada Urbanización Azcarrunz, se destinó a Centro Comunal un área de 7 205,00 m<sup>2</sup>, que quedó reducida a 5 480,00 m<sup>2</sup>. al ser afectada en parte por la apertura de la Avenida Circunvalación Norte (hoy Av. Próceres de la Independencia).

- Se resolvió afectar al Concejo Distrital de San Juan de Lurigancho, para la construcción del local municipal y servicios comunales complementarios, el uso del terreno de 5 480,00 m<sup>2</sup>, reservado para Centro Comunal de la Urbanización "Azcarrunz".

4. Mediante Resolución Suprema 216-77/VC-4400 del 15.09.1977, se resolvió:

- Desafectar del área del Concejo Distrital de San Juan de Lurigancho el uso del terreno de 1 386,00 m<sup>2</sup>. Que forma parte de una mayor extensión otorgada por R.S. 041-74-VI-DB de fecha 31.01.1974.

- Afectar a Favor de Ministerio de Educación el uso del terreno de 7 966,00 m<sup>2</sup>. Conformado por las áreas 1 386,00 m<sup>2</sup>, y 6 580,00 m<sup>2</sup>.

5. En la partida N° 49036568, tomo 2338, foja 544 se señala: "El Estado a su favor y en la ficha N° 1144714, ha independizado un área de 7 205,00 m<sup>2</sup>, Lima 17.05.1989.

6. De la ficha N° 1144714 en el asiento B se inscribe un área de 7 205,00 m<sup>2</sup>. a nombre del Estado. asimismo en el asiento D-2, se inscribe la afectación en uso de un área de 5 480,00 m<sup>2</sup> a favor de la Municipalidad de San Juan de Lurigancho.

Por tanto se advierte que la desafectación parcial del área de 1 386,00 m<sup>2</sup>, dispuesta por Resolución Suprema 216-77/VC-4400, no ha sido inscrita en la ficha N° 1144714, permaneciendo una afectación sobre un total de 5 480,00 m<sup>2</sup>.



4.4. El área correspondiente a la afectación en uso a la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho, sería el remanente de  $(5\,480,00 - 1\,386,00) = 4\,094,00\text{ m}^2$ , la cual corresponde al área solicitada de "el predio", no obstante la ficha N° 1144714 que continua en la partida registral N° 43165399, no registró esta desafectación parcial, y ningún documento técnico incluido en el expediente presentado por "el administrado" se refiere a este área.

4.5. De acuerdo a lo descrito en el Acuerdo de Concejo N° 022-2014 del 21.05.2014, la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho resolvió aprobar la solicitud de transferencia predial a título gratuito dirigida a la SBN, por un área de  $5\,480,00\text{ m}^2$ , lo cual no corresponde con el área de "el predio".

4.6. El predio proviene de un Aporte Reglamentario: según acta de recepción de la Municipalidad Provincial de Lima, de la partida N° 49036568, tomo 1227, fojas 31, y de la R.S. 041-74-VI-DB, en la que se indica que la Urbanización Azcarrunz destinó a Centro Comunal un área de  $7\,205,00\text{ m}^2$ . Asimismo, en la ficha N° 1144714 que continua en la partida N° 43165399, se encuentra la afectación en uso a favor de la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho.

4.7. De acuerdo al Certificado de Parámetros Urbanísticos N° 575-2016, de fecha 25.05.2016, presentado por "el administrado", se certifica que la Zonificación que corresponde a "el predio" es la de Comercio Zonal (CZ), compatible con las de Residencial de Densidad Alta (RDA) y Residencial de Densidad Media (RDM). Cabe resaltar que el solicitante de este Certificado es la propia Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho.

- Se efectuó la consulta al Plano de Zonificación del Distrito de San Juan de Lurigancho, aprobado con la Ordenanza N° 1081-MML, del 04/10/2007, que comparado con el polígono de "el predio" ingresado, este recae aparentemente en la siguiente zonificación de usos de suelo:

- Parcialmente en  $609,37\text{ m}^2$  (14,56 %), en la Zonificación de Educación Básica (E1),  $1\,501,81\text{ m}^2$  (35,88 %) en Zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM),  $383,82\text{ m}^2$  (9,17 %) en área Sin Zonificación, correspondiente a vía pública proyectada no existente, y  $1\,690,56\text{ m}^2$  (40,39 %) en Zona de Comercio Zonal (CZ), sumando en total 100,00 % de área de "el predio".

4.8. De acuerdo a la Base Gráfica de Trámites, visualiza gráficamente que sobre "el predio" se superpone con otra solicitud de ingreso:

- S.I. N°12905-2014, la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho solicita la transferencia del predio de servicios comunales, área de  $5\,480,00\text{ m}^2$ , que vienen ocupando.

4.9. De acuerdo a la consulta con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que "el predio" no se ve afectado por derechos mineros, áreas naturales protegidas ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario.

#### **V.- RECOMENDACIONES.**

5.1 Se recomienda hacer de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, regularizar la desafectación en uso del área de  $1\,386,00\text{ m}^2$  que forma parte de una mayor extensión otorgada por R.S. 216-77/VC-4400 de fecha 15.09.1977, de la afectación en uso correspondiente a la Municipalidad de San Juan de Lurigancho.

(...)"

11. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente de la presente resolución y de la evaluación de los antecedentes registrales de la referida partida registral N° 43165399, se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** insertado el polígono graficado en la Base Gráfica de Trámites a la Base Única SBN se advierte discrepancia en cuanto al área solicitada ( $4\,094,00\text{ m}^2$ ) con el área que resulta de la ubicación del polígono ( $4\,185,56\text{ m}^2$ ); **ii)** se superpone totalmente con un área de mayor extensión ( $7\,205,00\text{ m}^2$ ) inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 43165399 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en mérito a la independización en favor del Estado dispuesta en el Oficio N° 265-89-VC-5601-DMAR expedido por el Director General de Bienes Nacionales, Ministerio de Vivienda y Construcción el 4 de abril de 1989 y del Informe de la Oficina de Catastro N° 213-89-ONARP-OC del 17 de mayo de 1989 ( ver asiento C1); **iii)** superpuesto totalmente con la afectación en uso a favor de "la Municipalidad" para la construcción de su local municipal y servicios comunales complementarios, en virtud de la Resolución Suprema N° 041-74-VI-DB (fojas 339) del 31 de enero de 1974 (ver asiento D2); **iv)** el área que comprende la aludida afectación en uso en favor de "la Municipalidad" y sobre la cual se superpone "el predio" fue reducida a  $4,094.00\text{ m}^2$  mediante Resolución N° 216-77/VC-4400 del 15 de septiembre de 1977 (fojas 340), según la cual el Ministerio de Vivienda y Construcción





## **RESOLUCIÓN N° 394-2016/SBN-DGPE-SDDI**

resolvió desafectar un área de 1 386.00 m<sup>2</sup>. y afectarla en uso en favor del Ministerio de Educación, para ser destinada a la construcción de nuevas aulas del Centro Educativo N° 1173-NEC-12-01; **v**) constituye un aporte reglamentario, toda vez que mediante Resolución de Alcaldía del 22 de enero de 1968, entre otros, decreta la recepción de obras de 7 205.00 m<sup>2</sup> (área sobre la cual se superpone "el predio").

**12.** Que, cabe precisar que la indicada Resolución N° 216-77/VC-4400 (folio 240 y 241) no se encuentra inscrita en el Registro de Predios, lo que será informado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal para que evalúe su inscripción.

**13.** Que, en virtud de lo expuesto en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución ha quedado demostrado respecto de "el predio" que éste constituye un aporte reglamentario, el cual además se encuentra afectado en uso a favor de "la Municipalidad".

**14.** Que, respecto de los bienes de dominio público el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 prescribe: "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".

**15.** Que, el literal a) del artículo 2.2 de "el Reglamento" por su parte, establece que los bienes de dominio público, son 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.

**16.** Que, mediante Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SDNC del 25 de junio de 2015 (fojas 276), la Dirección de Normas y Registros de esta Superintendencia ha concluido que los aportes reglamentarios, como el caso en concreto, no pueden ser objeto de transferencia por la Tercera Disposición Complementaria de "el Reglamento, al constituir estos bienes de dominio público de origen, los mismos que tienen la condición de inalienables, inembargables e imprescriptibles.

**17.** Que, de lo expuesto, se concluye que "el predio" es un bien de dominio público por tratarse de un aporte reglamentario proveniente de una habilitación urbana y por encontrarse afectado en uso, razón por la cual no resulta aplicable la Tercera Disposición Complementaria Transitoria del "Reglamento", debiéndose declarar improcedente la solicitud de Transferencia Predial Interestatal presentada por "la Municipalidad" respecto



de "el predio" y disponerse el archivo del procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, teniendo en cuenta lo señalado en el informe de Brigada N° 842-2016/SBN-DNR-SDNC del 9 de julio de 2016, se ha solicitado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante Memorando N° 1936-2016/SBN-DGPE-SDDI del 05 de julio de 2016, se sirva evaluar, de ser el caso, la inscripción de la Resolución N° 216-77/VC-4400 del 15 de septiembre de 1977; además, se solicita evaluar la extinción de la afectación en uso sobre "el predio", toda vez que, conforme se visualiza del perfil del proyecto (ver imágenes pág. 90-92) en la actualidad se estaría utilizando "el predio" como cochera, no siendo ésta la finalidad para la cual fue afectado (construcción de local municipal y servicios comunales complementarios).



19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 005-2013/SBN y el Informe Técnico Legal N° 443-2016/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio de 2016.



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**, representada por el Sub Gerente de Abastecimiento de Control Patrimonial de la Oficina de Control Patrimonial **HENRY ANTONIO JUNCO ROMERO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**Artículo 3°.- PONER** a conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en décimo noveno considerando de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 5.2.2.B

ABOG. Carlos R. Mateo Sánchez  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES