



RESOLUCIÓN N° 703-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 793-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LURÍN**, representado por su Secretario General, Jorge H. Olaechea Reyes, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNO REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** de un área de 29 478,92 m², ubicada en la Av. Portillo Grande en las denominadas “Pampas de Lurín”, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) 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 escrito presentado el 6 de octubre de 2016 (S.I. N° 27386-2016), la Municipalidad Distrital de Lurín, representado por su Secretario General, Jorge H. Olaechea Reyes (en adelante “el administrado”), solicita la adjudicación de “el predio” por cuanto – según dice – ejerce la posesión de éste (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** plano de ubicación y localización lamina PU-01 respecto de “el predio” emitido en agosto de 2016 (fojas 2); **b)** plano perimétrico lamina PP-01 respecto de “el predio” emitido en setiembre de 2016 (fojas 3); **c)** memoria descriptiva y cuadro de datos técnicos de “el predio” (fojas 4 y 5); **d)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 155-2016-SGPUC-GDUGT-ML, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Gestión Territorial, Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro (fojas 6 al 8).



4. Que, es conveniente precisar que “el administrado” solicita la adjudicación de “el predio”; es decir pretende la transferencia predial respecto de éste. En ese sentido, corresponde a esta Subdirección encausar el pedido de “el administrado” al procedimiento de Transferencia Predial Interestatal a título gratuito¹.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° 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, según el cual, la transferencia de propiedad del Estado a favor de entidades públicas puede ser a título oneroso o a título gratuito. La transferencia a título gratuito requiere que el bien sea destinado a programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias, señalándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo para la ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

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, el numeral 61.1) del artículo 61° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

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 la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA, la “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



9. Que, en virtud de la normativa glosada en los considerandos precedentes, esta Subdirección, como órgano de línea de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para previamente aprobar algún acto de disposición respecto de algún predio de titularidad del Estado, resulta necesario determine su competencia, a fin de evitar posibles nulidades.



10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “el administrado”, a través del Informe de Brigada N° 1489-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2016 (fojas 9 al 10), según el cual se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)”

- 4.1 De la evaluación técnica se desprende que “el predio” no se encuentra inscrito **a favor del Estado, ni representado por la Superintendencia de Bienes Estatales-SBN**, en tanto que comparado “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos consignado en los planos presentados, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); y la Base gráfica de

¹ De conformidad con el numeral 3) del art. 75° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, que prevé como obligación de la autoridad administrativa “encausar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos”.

RESOLUCIÓN N° 703-2016/SBN-DGPE-SDDI

Registros Públicos del año 2013, se determinó que éste se superpone **totalmente** en ámbito que no cuenta con inscripción registral.

- 4.2 Por otro lado, “el administrado” presentó Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N°155-2016-SGPUC-GDUGT-ML sin fecha de emisión en la cual indica que el predio cuenta con las zonificaciones **E2(Educación superior Tecnológico),ZRP(Zona de Recreación Publica),I1(Industria Elemental)**, no obstante se ingresó en la página Web de la Municipalidad distrital de Lurín, <http://ipdu.pe/ordenanzasyplanos/lurin/lurin-plano.pdf>, visualizándose el plano de Zonificación vigente del sector faltante de la Cuenca baja del Río Lurín que forma parte del Área de Tratamiento Normativo IV, aprobado con Ordenanza N° 1015-MML del 14.05.2007 y que comparado con “el predio”, éste recae en **Área de Tratamiento Normativo I**.
- 4.3 Visualizado “el predio” en las imágenes del programa Google Earth, el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, dichas imágenes corresponden a las fechas 08/02/2002 (Imagen 1), y 12/03/2016 (Imagen 2), en las que se observa que: en el año 2002, “el predio” se encontraría parcialmente ocupado con uso de Granja Avícola, además no se visualiza que éste se encuentre cercado perimétricamente en su totalidad con cerco solido ; finalmente en el año 2015; con ayuda del Strett View, “el predio” se observa una construcción si techo en la parte sur, sin cerco solido que delimite los linderos de “el predio”. Sin embargo, no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.
- 4.4 Se consultó en la Base Gráfica de Sección de Vías del Instituto Metropolitano de Lima –IMP, se verifica que insertado el polígono de “el predio”, éste se encuentra afectado con un área aprox. de 5 022,55m² (17.02%) por la proyección de la vía arterial **Vía Portillo Grande** Sección (A-122) que mide un ancho de 40.00 ml, aprobado por la Ordenanza 341-MML que aprueba el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, publicado el 06.12.2001.
(...).”

11. Que, en atención a lo señalado en el Informe descrito en el considerando precedente ha quedado demostrado lo siguiente:

- El 100% de “el predio” no cuenta con inscripción a nombre del Estado, representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en ese sentido, resulta de aplicación lo señalado en el artículo 48° de “el Reglamento”, el cual dispone que 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.
- El 17.02% (5 022,55 m²) de “el predio”, se superpone con la proyección de la vía arterial “Vía Portillo Grande”, de conformidad con la Ordenanza 314-MML, la cual constituye un bien de dominio público según lo establecido en el artículo 73^{o2} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a) del

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.

numeral 2.2³ del artículo 2° de “el Reglamento” y el artículo 35⁴ del Reglamento Nacional de Gestión de Infraestructura Vial, aprobado por Decreto Supremo N 034-2008-MTC.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, mediante Memorando N° 3271-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 19 de octubre de 2016, se ha solicitado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal que evalué el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”, conforme sus atribuciones.

13. Que, de conformidad con la señalado en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución, “el predio” solicitado por “el administrado” no puede ser materia de actos de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, en la medida que no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la SBN y el área de 5 022,55 m², que constituye el 17.02% de “el predio”, se superpone con la vía arterial “Vía Portillo Grande”, el cual es un bien de dominio público, razones por las cuales corresponde declarar improcedente lo solicitado y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA e Informe Técnico Legal N° 824-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2016.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LURÍN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO: Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.2.8


ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

³ 2.2.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

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 **Artículo 35.-** De la propiedad del derecho de vía
La faja de terreno que conforma el derecho de vía es un bien de dominio público, inalienable e imprescriptible.