



RESOLUCIÓN N° 716-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 627-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DEL CENTRO POBLADO SANTA MARIA DE HUACHIPA**, representada por su alcalde Rogelio Ruiz Portocarrero, mediante la cual, peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** de un predio de 13 173,00 m² ubicado en la Calle Los Canarios Mz. O 2, dividido en los Sub lotes 5A, 5B, 5D y 5H en Santa María de Huachipa, distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, los cuales forman parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11056280 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N° 25947 (en adelante “sub lote 5A”, “sub lote 5B”, “sub lote 5D” y “sub lote 5H”); 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013-VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 8 de agosto de 2016 (S.I. N° 20829-2016), el alcalde de la Municipalidad del Centro Poblado Santa Maria de Huachipa, Rogelio Ruiz de Portocarrero (en adelante "la administrada"), peticiona transferencia predial a favor de gobiernos regionales y/o locales del "sub lote 5A", "sub lote 5B", "sub lote 5D" y "sub lote 5H", para destinarlo a la construcción del Local Municipal, zona de circulación y estacionamiento, vivero y la plaza de armas y centro recreacional. Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de su Documento Nacional de Identidad (fojas 05); **b)** copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 136 emitida el 15 de abril de 2016 (fojas 6-8); **c)** copia simple del Acuerdo de Concejo N° 014-92 emitido el 23 de enero de 1992 suscrito por el Secretario General del Concejo Metropolitano de Lima, Alberto Salardi Bramont (fojas 9-10); **d)** copia simple del Acuerdo de Concejo N° 082-93-MPCMSMH emitido el 16 de noviembre de 1993 y suscrito por el Secretario General de la Municipalidad del Centro Poblado Santa Maria de Huachipa, Feliz Cubas Diaz (fojas 11-12); **e)** Descriptiva del "sub lote 5A" suscrito por el Ing. German Gonzales Lopez en junio de 2016 (fojas 13-14); **f)** Plano Perimétrico del "sub lote 5A", "sub lote 5B", "sub lote 5D" y "sub lote 5H" suscrito por el Ing. German Gonzales Lopez (foja 15); **g)** plano de ubicación – localización de "sub lote 5A", "sub lote 5B", "sub lote 5D" y "sub lote 5H" suscrito por el Ing. German Gonzales Lopez (foja 16); **h)** copia certificada de la partida registral N° 11056280 del Registro de Predios de Lima emitida el 18 de julio de 2016 (fojas 17-21); **i)** certificado de búsqueda catastral del "sub lote 5B" emitido el 18 de julio de 2016 (foja 22); **j)** memoria descriptiva del "sub lote 5B" suscrito por el Ing. German Gonzales Lopez (foja 23); **k)** plano de ubicación – localización del "sub lote 5B" suscrito por el Ing. German Gonzales Lopez (foja 24); **l)** plano perimétrico del "sub lote 5B" suscrito por el Ing. German Gonzales Lopez (foja 25); **m)** certificado de búsqueda catastral del "sub lote 5A", sin embargo este ha sido emitido sobre un área de 2 100 m², el 18 de julio de 2016 (foja 26); **n)** memoria descriptiva del "sub lote 5A" suscrito por el Ing. German Gonzales Lopez (foja 27); **o)** plano de ubicación – Localización del "sub lote 5A" suscrito por el Ing. German Gonzales Lopez (foja 28); **p)** plano perimétrico del "sub lote 5A" suscrito por el Ing. German Gonzales Lopez (foja 29); **q)** certificado de búsqueda catastral del "sub lote 5H" emitido el 25 de julio de 2016 (foja 30); **r)** memoria descriptiva del "sub lote 5H" suscrito por el Ing. German Gonzales Lopez (foja 31); **s)** plano perimétrico del "sub lote 5H" suscrito por el Ing. German Gonzales Lopez (foja 32); **t)** plano de ubicación y localización del "sub lote 5H" suscrito por el Ing. German Gonzales Lopez (foja 33); **u)** plano de ubicación y localización del "sub lote 5A", "sub lote 5B", "sub lote 5D" y "sub lote 5H" suscrito por el Ing. German Gonzales Lopez (foja 34); **v)** certificado de búsqueda catastral del "sub lote 5D" emitido el 8 de agosto de 2016 (foja 35); **w)** copia simple del DNI N° Cipriano Pio Salazar Cruz (foja 36); **x)** memoria descriptiva del "sub lote 5D" suscrito por el Ing. German Gonzales Lopez (foja 37); **y)** plano perimétrico del "sub lote 5D" suscrito por el Ing. German Gonzales Lopez (foja 38); **z)** plano de ubicación y localización del "sub lote 5D" suscrito por el Ing. German Gonzales Lopez (foja 39); **aa)** plan conceptual suscrito por el Gerente de Desarrollo Urbano de "la administrada", Luis G. Gonzales Lopez (fojas 41-42).

4. Que, el artículo 62° del "Reglamento", establece que 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. Asimismo, dicho procedimiento ha sido desarrollado por la 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 (en adelante "la Directiva"), cuyos requisitos se encuentran descritos en el numeral 15) del Texto Único del Procedimiento Administrativo de esta Superintendencia aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN).

5. Que, en relación a la transferencia de **predios de dominio público del Estado**, la Tercera Disposición complementaria Transitoria de "el Reglamento", concordada con el numeral 6.1) del artículo VI) de "la Directiva", dispone que los predios



RESOLUCIÓN N° 716-2016/SBN-DGPE-SDDI

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 para cuyo efecto la entidad solicitante deberá efectuar el sustento respectivo. 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 virtud de la normativa glosada en el cuarto y quinto considerando de la presente resolución podemos concluir que según nuestro ordenamiento jurídico existe un procedimiento de transferencia predial en favor de las entidades conformantes del sistema para predios de dominio privado y dominio público del Estado, cada uno con requisitos de forma y de fondo diferentes.



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", establecen que la transferencia de propiedad del Estado a 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.



8. Que, asimismo 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, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

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

10. Que, mediante Informe Brigada N° 1160-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2016 (fojas 42), según el cual, concluye respecto de el "sub lote 5A", "sub lote 5B", "sub lote 5D" y "sub lote 5H", lo siguiente:

"(...)

- 4.1. "El predio" solicitado por "la Administrada" se encuentra **inscrito a favor del Estado Peruano representado por la SBN con CUS N° 25947 o Registro SINABIP N° 1278 del Libro de Lima.**
- 4.2. "El predio" fue otorgado como **Aporte Reglamentario** mediante la Resolución N° 631 dictada por el Concejo Provincial de Lima con fecha 23 de julio de 1973, la cual "aprobó en vía de regularización las obras de habilitación urbana correspondiente a la Segunda Etapa de la Lotización Semi-Rústica "El Club" **disponiendo entregar al Estado, por concepto del 2% de aporte reglamentario, un área de VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS TREINTICUATRO METROS CUADRADOS (23,834.00 M2);**"
- 4.3. Los sub lotes "sub lote 5A", "sub lote 5B-1", "sub lote 5D" y "sub lote 5H", que son parte de "el predio", se encuentran **Afectados en Uso**, de acuerdo a la Resolución N° 051-2005/SBN-GO-JAD del 09/06/2005 y la Resolución N° 031-2007/SBN-GO-JAD del 25/11/2007, a favor de las siguientes entidades:



Sub lotes de "el predio"	Área	Afectación en uso a favor de
"Sub lote 5A"	2 100,00 m2	"la Administrada" – Local Municipal
"Sub lote 5B-1"	2 386,82 m2	"la Administrada" – Estacionamiento
"Sub lote 5D"	5 616,00 m2	"la Administrada" – Plaza de Armas
"Sub lote 5H"	3 000,00 m2	"la Administrada" – Centro Recreacional Deportivo

En lo que respecta al "sub lote 5B-2", a este se le extinguió la Afectación en Uso a favor de "la Administrada – Botica Municipal de a Sol" por disposición de la Resolución N° 189-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 13/03/2015.

- 4.4. El "sub lote 5A", el "sub lote 5B-1", el "sub lote 5D" y el "sub lote 5H", que son parte de "el predio", corresponderían a **Equipamientos Urbanos de OTROS USOS**, de acuerdo al Plano de Zonificación del de Lurigancho, aprobado por Ordenanza N° 1099-MML del 12/12/2007 y a las imágenes obtenidas de Google Earth.
- 4.5. Sobre "el predio" se superpone la Red Aérea SE0133 (Lima Sur) de 10 kV. y la Sub Estación de Distribución de MT 07026M. Además, se menciona que "el predio" se encuentra sobre el ámbito de Concesión de servicio de Luz del Sur S.A.A., de acuerdo a la Base de datos de OSINERGMIN, Mapa de Redes de Media Tensión.

(...)"

11. Que, en tal sentido, de la evaluación técnica realizada en el considerando precedente y de la evaluación de los antecedentes registrales de el "sub lote 5A", "sub lote 5B", "sub lote 5D" y "sub lote 5H" se advierte que, **i)** se encuentran inscritos a favor del Estado; **ii)** forman parte de un predio de mayor extensión que fue entregado a favor del Estado en calidad de aporte reglamentario según Resolución N° 631 dictada por el Concejo Provincial de Lima con fecha 23 de julio de 1973; por lo cual, de acuerdo a lo señalado en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"², son bienes de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible; **iii)** que estos fueron afectados en uso a favor de "la administrada", en mérito de la Resolución Suprema N° 084-78-VC-400 del 21 de abril de 1978, modificada por las Resoluciones N° 002-2002/SBN del 4 de enero de 2002, N° 051-2005/SBN-GO-JAD del 9 de junio de 2005, y N° 031-2007/SBN-GO-JAD del 25 de

¹ **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.

² **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.



RESOLUCIÓN N° 716-2016/SBN-DGPE-SDDI

enero de 2007.

12. Que, con Resolución N° 189-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de marzo de 2015, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal extinguió parcialmente la afectación en uso otorgada a favor de "la administrada" sobre un área de 70,18 m² la misma que forma parte del "sub lote 5B" (foja 64).

13. Que, debido a su condición de dominio público, no es factible efectuar la transferencia en mérito a los artículos 62° y 65° del "Reglamento", por cuanto éstos regulan la transferencia de dominio de predios dominio privado estatal, definidos como aquellos que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad pública, no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, conforme al literal b) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento concordado con el numeral 5.2 de "la Directiva".

14. Que, por otro lado, es conveniente precisar que si bien, en aplicación de la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", concordada con el numeral 6.1) del artículo VI) de "la Directiva", los predios que estén siendo destinados al uso público o que constituyan parte de una infraestructura para la prestación de un servicio público pueden ser transferidos a título gratuito a la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio; sin embargo, se tiene el pronunciamiento de la Dirección de Normas y Registro³ - DNR de esta Superintendencia, vertido en el Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SDNC del 25 de junio de 2015, según el cual la mencionada Disposición, es aplicable a los bienes estatales, en los cuales se brinda un uso o servicio público, pero que originariamente fueron de dominio privado estatal y que por las actividades o uso que se desarrollan actualmente sobre dichos bienes han adoptado la condición de dominio público. Por el contrario, los lotes de aporte reglamentario equipamiento nacen a efectos de ser destinados a brindar un uso o servicio público, como el caso de autos, por tanto constituyen bienes de dominio público de origen, ostentando el carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible, en consecuencia no le es aplicable la Tercera Disposición Complementaria de "el Reglamento"⁴, salvo que hubiese perdido dicha condición, en cuyo caso deberá extinguirse la afectación en uso y pasar al dominio privado del Estado (desafectación administrativa).

15. Que, resulta pertinente mencionar respecto al "sub lote 5B", que si bien es cierto se ha producido la extinción de la afectación en uso, dicha área aún conserva su calidad de dominio público (de origen), el cual únicamente puede ser modificado

³Artículo 34.- Funciones Específicas

Son funciones específicas de la Dirección de Normas y Registro:

a) Proponer las normas legales y/o su modificación sobre los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes muebles e inmuebles estatales, tendientes al fortalecimiento del SNBE, así como emitir opinión sobre aquellas que sean sometidas a consideración de la SBN.

⁴ Conforme al Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SDNC del 25 de junio de 2015, emitido por la Subdirección de Normas y Registros de esta Superintendencia (fojas 87-90).



mediante la desafectación administrativa.

16. Que, de conformidad con lo expuesto, queda demostrado que el sub lote 5A", "sub lote 5B", "sub lote 5D" y "sub lote 5H" forman parte de un aporte reglamentario como área destinadas a local comunal, estacionamiento, plaza de armas, centro recreacional y botica municipal, que constituye un bien de dominio público, con carácter inalienable e imprescriptible; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto la pretensión de "la administrada" debe ser declarada improcedente, asimismo debe disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

17. Que, a lo expuesto es preciso añadir que en virtud de la normativa glosada en el séptimo considerando que antecede, tendrán legitimidad para obrar en el presente procedimiento, el Gobierno Local y/o Regional, a quienes se les otorgará la transferencia a título gratuito, o de percibir ingresos deberán entregar el 50% del valor del predio, quedando el 50% restante a su favor los cuales no tienen naturaleza de gobiernos locales, son creadas por la municipalidad provincial en zonas rurales a fin de satisfacer la necesidad de prestar servicios públicos de sus habitantes .

18. Que, al respeto, el artículo 4° de la Ley N° 27972 "Ley Orgánica de Municipalidades" (en adelante la Ley N° 27972), prescribe que son órganos de gobierno local, las municipalidades provinciales y distritales.

19. Que, respecto de la creación de Centros Poblados, el artículo 128° de la Ley N° 27972, señala, entre otros, que las municipalidades de centros poblados son creadas por ordenanza municipal provincial.

20. Que, el artículo 61° de la Ley N° 27972, prevé que la petición de adjudicación de tierras al Estado se aprueba por el concejo municipal, para sí o para la municipalidad de centro poblado que lo requiera, con el voto conforme de las dos terceras partes del número legal de regidores y teniendo a la vista el proyecto completo de uso de los bienes solicitados y las evaluaciones del impacto ambiental que puede generarse.

21. Que, en el caso en concreto y de conformidad con la normativa glosada precedentemente, "la administrada" no constituye un órgano de gobierno local, razón por lo cual no puede solicitar ante esta Superintendencia una transferencia a su favor respecto de un predio de propiedad estatal. No obstante ello, el concejo municipal Provincial o Distrital deberá ser quien evalúe la solicitud de transferencia ante esta Superintendencia. debiendo para ello presentar el acuerdo de consejo que apruebe en favor de "la administrada" la transferencia, siempre que el predio sea de dominio privado del Estado, de conformidad a lo establecido en el artículo 61° de la Ley N° 27972.

22. Que, en atención a lo expuesto en la presente resolución, la solicitud presentada por "la administrada" deberá declararse improcedente al haber quedado demostrado que el "sub lote 5A", "sub lote 5B", "sub lote 5D" y "sub lote 5H" constituyen un bien de dominio público por tratarse de aporte reglamentario, por tanto esta Subdirección no puede realizar actos de disposición alguno; máxime si "la administrada" no tienen naturaleza de gobierno local, no pudiendo por ello, solicitar la transferencia del "sub lote 5A", "sub lote 5B", "sub lote 5D" y "sub lote 5H" a favor suyo.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y el Informe Técnico Legal N° 836-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2016.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 716-2016/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

Artículo 1°: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DEL CENTRO POBLADO SANTA MARIA DE HUACHIPA**, representada por su alcalde Rogelio Ruiz Portocarrero, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°: **DISPONER** el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.2.8



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