

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1005-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 3 de octubre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 832-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA**, representada por el Alcalde Rennan Santiago Espinoza Venegas, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNO REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de un predio de 72 949,06 m<sup>2</sup>, ubicado al noreste del AH. Centro Poblado 6 de Abril, Sector Zapallal, en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”, para para destinarlo a la creación del “Cementerio Lomas de Zapallal Puente Piedra”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio n°063-2022 – ALC/MDPP presentado el 05 de julio de 2022 (S.I. N° 17682-2022), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA**, representada por el Alcalde Rennan Santiago Espinoza Venegas (en adelante “la Municipalidad”) solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNO REGIONALES Y/O LOCALES** de “el predio” con la finalidad de destinarlo a la creación del “Cementerio Lomas de Zapallal Puente Piedra”; para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Copia simple de Memorandum n°301-2022-SGSG/MDPP de fecha 24/05/2022; **b)** Copia simple del Acuerdo de Cocejo n°019-2022-AC/MDPP de fecha 24/05/2022; **c)** Copia simple del Informe n°142-2022-SGAJ/MDPP de fecha 23/05/2022; **d)** Copia simple del Memorandum n°048-2022/GDU-MDPP de fecha 02/05/2022;

**e)** Copia simple del Informe n°086-2022-MDPP-GDU-SGSPU de fecha 25/04/2022; **f)** Copia de Partida Registral n°12903080 del Registro de Predios de Lima; **g)** Copia simple de Memoria Descriptiva n°025-2012/SBN-DGPE-SDAPE; **h)** Copia simple del Plano n°032-2012/SBN-DGPE-SDAPE; **i)** Copia simple de Memorandum n°0563-2022-GIP/MDPP de fecha 25/04/2022; **j)** Copia simple de Formato n°05-A del Registro de Idea de Proyecto o Programa de Inversión; **k)** Copia simple de Informe n°076-2022-MDPP-GDU-SGSPU de fecha 07/04/2022; **l)** Memoria descriptiva y Plano Perimétrico y Ubicación PPU-01, visados por la Subgerencia de Planeamiento Urbano.

**4.** Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

**5.** Que, el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias y fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.

**6.** Que, el artículo 212° numeral 212.1, 212.2, 212.3 y 212.4 de “el Reglamento” establece el procedimiento y requisitos de la transferencia el cual deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”; 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.

**7.** Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales”; aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, del 18 de enero de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”).

**8.** Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

**9.** Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, de actos de disposición, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, 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 “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**10.** Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1156-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre del 2022; concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

**i)** Se encuentra inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 12903080 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX - Sede Lima, con el código CUS 57236.

**ii)** Se encuentra totalmente en ámbito identificado como Ecosistemas Frágiles, denominada "Loma de Carabayllo", la cual mediante Resolución Ministerial. N° 0429- 2013 MINAGRI de fecha 30.10.2013, es reconocida como Ecosistemas Frágiles por el Ministerio de Agricultura y Riego.

**iii)** Según imágenes satelitales, "el predio" se superpone con vías locales, se desconoce el ancho del derecho de vía, no siendo posible establecer el área y porcentaje de afectación, por lo que, de ser necesario, se realizara la consulta a la entidad competente

**iv)** Se superpone parcialmente en 1 685,63 m<sup>2</sup> – 2.31% con ámbito del Derecho Minero titulado, con Código N° 010023596, denominado CRUZ DEL NORTE 11, cuyo titular es Luis Amadeo Martínez Campos, situación extinguida, para sustancia no metálica.

**v)** "La Municipalidad" presentó el Acuerdo de Concejo N° 013-2022-SO-CM-MDP de fecha 29-04-2022, el cual corresponde a "el predio".

**vi)** "La Municipalidad" no presento programa o plan conceptual de desarrollo del proyecto como lo exige la Directiva N° 006-2022-SBN. Sin embargo, presentó Formato N.°05-A, registro de idea de proyecto o programa de inversión: "CREACION CEMENTERIO LOMAS DE ZAPALLAL – DISTRITO PUENTE PIEDRA – PROVINCIA LIMA – DEPARTAMENTO LIMA".

**vii)** Respecto a la situación física y ocupación de "el predio" corresponde a un terreno de naturaleza eriaza, de pendiente moderada, se ubica en un entorno de posesiones informales, se encuentra parcialmente ocupada por nichos (panteón) en 12 160,90 m<sup>2</sup> – 16.67% aproximadamente del área total y módulos de vivienda en 4 648,84 m<sup>2</sup> – 6.37% y el resto del área se encuentra libre de ocupación, asimismo, en su interior se observa vías locales que conducen al panteón y a las posesiones informales colindantes, no se advierte delimitación alguna que restrinja el acceso a terceros.

**11.** Que, por lo expuesto en el considerando precedente, ha quedado determinado que si bien "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este a su vez se superpone totalmente con el ecosistema frágil a "Loma de Carabayllo" reconocida mediante Resolución Ministerial N° 0429-2013 MINAGRI de fecha 30 de octubre del 2013, como ecosistema frágil con una diversidad biológica, sobre las cuales el Estado se encuentra obligado a promover su conservación, así como de las áreas naturales protegidas, tal como lo señala el artículo 68<sup>1</sup> de la Constitución Política del Perú; por lo que esta Superintendencia, al ser un organismo público, debe adoptar medidas de protección para aquellas áreas que constituyen – como el caso en concreto – ecosistema frágiles, en la medida que albergan especie de flora y fauna amenazada, no siendo por tanto posible realizar y/o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta.

**12.** Que, a mayor abundamiento se tiene "El Protocolo de Actuación Interinstitucional para Gestionar y Proteger los ecosistemas incluidos en la Lista Sectorial de Ecosistemas Frágiles" aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2020-MINAGRI, en adelante "el Protocolo", el mismo que tiene por objetivo ordenar y articular las competencias que tienen las instituciones públicas en cuanto a la gestión y protección de los ecosistemas frágiles incluidos en la Lista Sectorial de Ecosistemas Frágiles, a fin de prevenir y hacer frente a las actividades ilegales o informales, tales como invasiones, tráfico de terrenos, entre otros. En ese contexto, dentro de las acciones de prevención "el Protocolo" contempla en la acción 21 del procedimiento "Control, Supervisión y

---

<sup>1</sup> **Conservación de la diversidad biológica y áreas naturales protegidas**

Artículo 68.- El Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas.

Fiscalización”, que en el supuesto que se evidencie la ocupación ilegal, será aplicable la acción 7 del procedimiento “Medidas Especiales De Protección” del citado protocolo, el cual, entre otros, establece que se encuentra prohibido el otorgamiento de títulos de propiedad, certificados o constancias de posesión, así como cualquier tipo de reconocimiento o instalación de infraestructura pública de servicios, bajo responsabilidad de los funcionarios involucrados.

13. Que, en atención a la normativa glosada en los considerandos precedentes, se ha determinado que “el predio” no es de libre disponibilidad, motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

14. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “la Municipalidad”.

15. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00848-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1104-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA**, representada por el Alcalde Rennan Santiago Espinoza Venegas, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.-** Poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**CUARTO.-** Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

#### **Regístrese, y comuníquese**

P.O.I. N° 19.1.1.8

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI  
FIRMADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO**