

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0492-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 6 de junio del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° **398-2023/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA MOLINA** representada por el alcalde Francisco Adolfo Dumler Cuya, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de un área de 2 069 750,06 m<sup>2</sup>, ubicado en las faldas del cerro San Francisco en la zona denominada Pampa El Arenal, en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio".

**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 (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° 051-2023-MDLM-GM presentado el 17 de abril de 2023 (S.I. N° 09247-2023), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA MOLINA** representada por el alcalde Francisco Adolfo Dumler Cuya (en adelante "la Municipalidad") peticiona la transferencia interestatal respecto de "el predio" a fin de ejecutar el proyecto denominado "Forestación del Parque Ecológico de la Molina" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** Informe N° 0016-2023-MDLM-GDSSC emitido por la Municipalidad de la Molina de 24 de marzo de 2023 (fojas 2); **2)** Informe 103-2023-MDLM-GDSSC-SEO de 24 de marzo de 2023 (fojas 3); **3)** plan conceptual para la forestación del parque ecológico de La Molina (fojas 4 al 24); **4)** acuerdo de consejo N° 024-2023/MDLM de 28 de febrero del 2023 (fojas 25); **5)** copia de la partida registral N° 11380623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 28 al 41); y, **6)** plano perimétrico y ubicación (fojas 43).

4. Que, el artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios

estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de dominio en el Estado 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.

7. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento”, establece que la solicitud se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas.

8. Que, por otro lado, la Décima Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”, establece que las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de la titularidad de predios de dominio público, a favor de otra entidad que requiera efectuar su acumulación con otro predio o inmueble. La acumulación debe estar referida a la necesidad de viabilizar la ejecución de una obra pública o un proyecto de inversión y/o a la inscripción o regularización de la edificación realizada. Esta transferencia es a título gratuito y no conlleva la pérdida de la condición jurídica de dominio público del predio, pudiendo modificarse a la entidad responsable de su administración, en cuyo caso se requiere la conformidad de la entidad primigenia, y la debida sustentación del cambio.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, 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, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 567-2023/SBN-DGPE-SDDI del 08 de mayo del 2023 (fojas 44) e Informe Preliminar N° 593-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo del 2023 (fojas 46), se advierte respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra superpuesta con el ámbito, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11380623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con código CUS N° 37242.
- ii. Constituye un “bien de dominio público” y se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de La Molina, para ser destinada a la ejecución del “Parque Ecológico de La Molina” en mérito de la Resolución N° 094-2002/SBN-GO-JAD de fecha 31.10.2002.
- iii. Sin perjuicio de lo mencionado “el predio” se superpone gráficamente en 2 183.42 m<sup>2</sup> (0,1%) con ámbito que corresponde a un aporte reglamentario de la Habilitación Urbana Portada del Sol de la Molina, otorgado a favor de la Municipalidad de la Molina de conformidad con el Oficio N° 027-23008-MDLM-GA de fecha 15.07.2008 y anotado en el SINABIP con código CUS N° 41683 (provisional), sin embargo, no cuenta con inscripción registral.
- iv. Se superpone en 645 141,54 m<sup>2</sup> (que representa el 31,17% de “el predio”) con el Área Conservacional Regional del Sistema de Lomas de Lima - Lomas de Villa María aprobado por D.S N° 011-2019-MINAN.

- v. “El predio” se superpone con diversas Quebrada Secas sin nombre, de las que no se cuenta con información sobre fajas marginales.
- vi. Se superpone parcialmente en un área de 55 672,95 m<sup>2</sup> (que representa el 2,69% de “el predio”) con el proceso judicial con legajo N° 070-2015 (Exp. Judicial 00778-2015-0-01801-JR-CI-03) en estado no concluido del proceso judicial de tipo Garantía Constitucional, materia legal de acción de amparo en el Tercer Juzgado Civil de Lima.
- vii. En un área aproximada de 2 020 643,28 m<sup>2</sup> (que representa el 97,63% de “el predio”) recae en zonificación denominada Zona de Recreación Pública – ZRP y el área restante de 49 106,78 m<sup>2</sup> (que representa el 2,37% de “el predio”) en zonificación de Protección y tratamiento paisajista – PTP.
- viii. Se ubica en un ámbito de naturaleza eriaza, de forma irregular, pendiente inclinada, con diferentes caminos que parten de la zona central oeste donde se ubica las instalaciones del pórtico de ingreso al parque ecológico.
- ix. En el presente caso, “el predio” constituye un “bien de dominio público”, de acuerdo a la definición establecida en el numeral 2. del acápite 3.3. del artículo 3° del Reglamento de la ley N° 29151, referido a los términos; en el que se señala que son aquellos bienes estatales destinados al uso público como los “parques”, entre otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; tiene el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable.

11. Que, en relación al área de 2 183,42 m<sup>2</sup> (que representa el 0,1% de “el predio”) se superpone gráficamente con ámbito que corresponde a un aporte reglamentario de la Habilitación Urbana Portada del Sol de la Molina, otorgado a favor de “la Municipalidad” de conformidad con el Oficio N° 027-23008-MDLM-GA de 15.07.2008, con CUS N° 41683 (provisional), sin embargo, no cuenta con inscripción registral, sobre el que no es posible realizar actos de disposición.

12. Que, respecto al área de 645 141,54 m<sup>2</sup> (que representa el 31,17% de “el predio”) que se superpone con el Área de Conservación Regional del Sistema de Lomas de Lima - Lomas de Villa María establecida por el Decreto Supremo N° 011-2019-MINAN (en adelante D.S N° 011-2019-MINAN); cuyo objetivo, según el artículo 3° del D.S N° 011-2019-MINAN, es conservar los ecosistemas de lomas, su diversidad biológica y patrimonio cultural asociado, ubicado en Lima Metropolitana, las cuales forman parte de la ecorregión Desierto de Sechura, garantizando así la provisión de servicios ecosistémicos en beneficio de las poblaciones locales y contribuyendo a la mitigación del cambio climático. Por su parte, el artículo 4° del referido Decreto Supremo establece que su administración y financiamiento está a cargo de la Municipalidad Metropolitana de Lima, sin demandar recursos adicionales al Estado.

13. Que, de acuerdo al artículo 3° de la Ley 26834, Ley de Áreas Naturales Protegidas pueden ser áreas naturales protegidas, las de administración regional denominadas áreas de conservación regional; asimismo, en su artículo 4° establece que son de dominio público y no pueden ser adjudicadas en propiedad a los particulares.

14. Que, asimismo, el artículo 68° de la Constitución Política del Perú establece que el Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas, igualmente el Decreto Supremo Nro. 016-2009-MINAM del 02 de setiembre de 2009, que aprueba el Plan Director de las Áreas Naturales Protegidas, menciona a la Ley de Áreas Naturales Protegidas – Ley Nro. 26834, establece que dichas áreas, son los espacios continentales y/o marinos del territorio nacional, expresamente reconocidos y declarados como tales, incluyendo sus categorías y zonificaciones para conservar la diversidad biológica y demás valores asociados de interés cultural, paisajista y científico, así como por contribución al desarrollo sostenible del país.

15. Que, en atención a lo expuesto, se concluye que el área de 31.17% “el predio”, de administración de la Municipalidad Metropolitana no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

16. Que, asimismo, ha quedado determinado que “el predio”, si bien se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN sobre este recae un acto de administración vigente (afectación en uso) a favor de la Municipalidad Distrital de La Molina, en virtud de la Resolución N° 0004-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 05 de enero de 2023, conservado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal mediante la Resolución N° 094-2002/SBN-GO-JAD de fecha 31.10.2002.

17. Que, en atención a lo expuesto, “el predio” constituye un bien de dominio público siendo de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73<sup>o1</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2<sup>o</sup> del numeral 3.3 del artículo 3<sup>o</sup> de “el Reglamento”; asimismo, según el Acuerdo de Consejo N° 039-2001 de 31 de mayo de 2001 la referida comuna indica que los terrenos ubicados en el Sector Este de la Pampa El Arenal del distrito de La Molina, se encuentra comprendidas en Zona de Forestación, conformada por escombros, en proceso de descomposición, baja capacidad portante y muy permeable, lo cual los hace vulnerables a los sismos, pudiendo ser solo destinados a Forestación.

18. Que, a mayor abundamiento, según la décima primera disposición complementaria final de “el Reglamento” esta Superintendencia excepcionalmente puede disponer la transferencia de la titularidad de predios de dominio público, a favor de otra entidad cuando lo requiera para su acumulación con otro predio o inmueble; supuesto que no se cumple en el caso en concreto; toda vez que, la Municipalidad lo requiere para continuar sus actividades de forestación.

19. Que, en atención a lo expuesto, el presente procedimiento deviene en improcedente por las razones siguientes: **i)** 31,17% de “el predio”) se superpone con el Área de Conservación Regional del Sistema de Lomas de Lima - Lomas de Villa María, dominio público bajo la administración de la Municipalidad de Lima Metropolitana, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno; **ii)** “el predio” se superpone totalmente con un área sobre la cual la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal ha conservado una afectación en uso a favor de “la Municipalidad”; y, **iii)** la transferencia predial de un bien de dominio público, como el caso en concreto, para realizar actividades de reforestación, no se subsume en el supuesto de excepción de las transferencia prediales de dominio público establecidas por la décima primera disposición complementaria final de “el Reglamento”

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, en relación a la posible superposición de bienes de dominio público hidráulico, al haberse determinado la improcedencia liminar del requerimiento, se prescinde de solicitar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua, de acuerdo al artículo 100<sup>o</sup> de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG, el Informe de Brigada N° 526-2023/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio de 2023; y, el Informe Técnico N° 571-2023/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio de 2023.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA MOLINA** representada por el alcalde Francisco Adolfo Dumler Cuya, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

---

<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> **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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y **afectados en uso a la defensa nacional**; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

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

**TERCERO.** – 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. 18.1.2.8

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**