



## **RESOLUCIÓN N° 459-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de julio de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 487-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE LIMA METROPOLITANA**, representada por su Gerente General **FÉLIX ALFREDO SALDAÑA NÚÑEZ**, mediante la cual pretende la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO**, de un área de 133 895.93 m<sup>2</sup> ubicado al norte del Pueblo Joven "Virgen de Fátima de Jerusalem" altura de los km. 38 y 39 de la Carretera Panamericana Norte en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, la cual forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 12461489 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 53205, en adelante "el predio".



### **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, la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana, es un organismo público integrante del Sistema Nacional para la Población en Riesgo, con personería jurídica de derecho público interno y régimen especial de autonomía administrativa, económica, legal, presupuestal, patrimonial y financiera en asuntos de su competencia. Tiene por finalidad expresa, el desarrollo de bienestar y promoción social, dentro de los lineamientos de la política nacional de Atención Integral de niños, niñas y adolescentes, personas adultas mayores que viven en situaciones de riesgo y abandono, pobreza y

extrema pobreza, en forma complementaria de los fines sociales y tutelares del estado, de acuerdo a lo que establece la Ley N° 26913- "Ley de Creación del Sistema Nacional para la Población en Riesgo".

4. Que, mediante Oficio N° 175-2015-GG/SBLM presentado el 17 de julio de 2015 (S.I. N° 16590-2015) la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana, representada por su Gerente General Félix Alfredo Saldaña Nuñez (en adelante "la Beneficencia"), solicita a esta Superintendencia terrenos del Estado con un área no menor de 30 000 m<sup>2</sup> para que pueda ser destinado a un cementerio.

5. Que, mediante Oficio N° 200-2015-GG/SBLM presentado el 20 de agosto de 2015 (S.I. N° 19339-2015) "la Beneficencia" solicita la transferencia predial a título gratuito de un área de 148 592,23 m<sup>2</sup> ubicado al norte del Pueblo Joven "Virgen de Fátima de Jerusalem" altura de los km. 38 y 39 de la Carretera Panamericana Norte en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, para que sea destinado a un cementerio. Para tal efecto adjunta el documento siguiente: **a)** Plano perimétrico y de ubicación elaborado el 2 de setiembre de 2009 (fojas 2).

6. Que, el artículo 62° de "el 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, con excepción de las empresas estatales de derecho público".

7. Que, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, el artículo 65° del "Reglamento" establece que la solicitud para la transferencia entre entidades **deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN**, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnicos-legales para la ejecución del programa correspondiente, el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros.

8. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por 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"). Asimismo, el numeral 14) del Texto Único del Procedimiento Administrativo de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN) recoge los requisitos previstos en la citada Directiva.

9. Que, por otro lado, 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.

10. 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.

11. 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.





## **RESOLUCIÓN N° 459-2016/SBN-DGPE-SDDI**

12. 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.



13. Que, el numeral 7.2) de "la Directiva" señala que: con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, la SDDI o quien haga sus veces procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo.

14. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "la Beneficencia" a través del Informe Brigada N° 1177-2015/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2015 ampliado con la Informe Brigada N° 1261-2015/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2015 (fojas 6 y 13) respectivamente, según el cual, se determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

"(...)

#### **IV.- CONCLUSIONES:**

4.1 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante con el sistema google earth que se tiene como consulta y de una manera referencial mientras la resolución y la escala lo permite, se verificó que aproximadamente un área de 9,535.00 m<sup>2</sup> (el 6.42 % del total de área) se encuentra ocupado por posiciones informales (en parte del lado Oeste del predio), y el saldo de área 139,050.23 m<sup>2</sup> (representa el 93.58 % del total de área) se encuentra sin ocupación de posiciones informales (se adjunta gráfico).

4.2 Se comparó el plano presentado por el solicitante con la base gráfica de concesiones mineras que se tiene en línea en el sistema Geocatmin, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone totalmente con la concesión minera con nombre: "SAN SEBASTIAN UNO" con código N° 010334104 de sustancia no metálica, la concesión es de situación titulada y vigente.

4.3 Se recomienda realizar una verificación física del predio con la finalidad de verificar el área real en superposición del predio materia de solicitud con las posiciones informales que se encuentran en el lado Oeste del predio.

"(...)"

15. Que, en razón de lo descrito en los considerandos precedentes, a fin de concluir con la evaluación, mediante Oficio N° 1881-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2015 (fojas 16) se solicitó a "la Beneficencia" lo siguiente:

"(...)"



Sobre, el Informe de Brigada N° 1261-2015/SBN-DGPE-SDDI, del 11 de septiembre de 2015, donde se advierte la existencia de posesiones informales y de una concesión minera, sobre el particular debemos informar que en concordancia con el numeral 5.3.6 y 5.3.7 del literal 5.3 del artículo V de la "Directiva N° 005-2013/SBN", señalan que las ocupaciones, cargas gravámenes y procesos judiciales que afecten en este caso al "predio", no limitan su libre disponibilidad, siempre y cuando estas situaciones se pongan en conocimiento del adquirente, el cual asumirá el riesgo por la pérdida o de deterioro del bien.

(...)

Por tanto, luego de la evaluación de la documentación presentada, **corresponde que remita los documentos siguientes:**



1. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del predio expedido por la municipalidad en donde se encuentra el predio.
2. Partida Registral del predio cuya transferencia se solicita o Certificado Negativo de Búsqueda Catastral expedida por la SUNARP.

En el caso que el área solicitada no guarde identidad con la inscrita en el Registro de Predios o cuando no se encuentre inscrita, además deberá presentar:

3. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM - WGS 84 a escala 1/5000 o múltiplo apropiado con indicación del área, linderos, medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado.
4. Plano de ubicación del predio.
5. Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, las medidas perimétricas y la zonificación (con los nombres de los colindantes, si los hubiere), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.



6. Asimismo, el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, establecidos de conformidad con sus respectivas competencias, que contenga: denominación, descripción, finalidad, objetivo, alcances del programa o proyecto, indicación del financiamiento, así como cronograma de la ejecución de la obra, estableciendo el plazo para su conclusión. El financiamiento deberá ser acreditado con documento expedido por el órgano competente; o,

El plan conceptual o idea de proyecto conteniendo: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante.

7. La indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.
8. Para la transferencia a favor de los Gobiernos Regionales y/o Gobiernos Locales, el Acuerdo de Concejo aprobando el pedido de transferencia del predio.



**16.** Que, mediante Oficio N° 257-2015-GG/SBLM presentado el 15 de octubre de 2015 (S.I. N° 24213-2015) "la Beneficencia", pretende subsanar las observaciones advertidas en el considerando anterior, reformulando el área de su petición a 142 123.26 m<sup>2</sup> y adjunta lo siguiente documentación: i) Informe N° 671-2015-SGIDP-GNI/SBLM del 30 de setiembre de 2015 suscrito por los inspectores de Infraestructura y obras 2 y 3 de "la Beneficencia", Arq. José Raúl Flores Ortega e Ing. Danny Yoel Chávez Rojas, respectivamente (fojas 19); ii) copia del Acuerdo de Directorio N°37-2015 del 30 de setiembre de 2015 (fojas 20); iii) memoria descriptiva de lote de terreno Partida N° 12461489 suscrito por el Arq. José Raúl Flores Ortega e Ing. Danny Yoel Chávez Rojas, respectivamente (fojas 23); iv) plan conceptual "Cementerio del Norte" suscrito por el Sub Gerente de Ingeniería y Desarrollo de proyecto de "la Beneficencia" (fojas 27); v) plano de ubicación N° U-01 de octubre de 2015, suscrito por el Sub Gerente de Ingeniería y Desarrollo de proyecto de "la Beneficencia" (fojas 33).

**17.** Que, mediante Oficio N° 269-2015-GG/SBLM presentado el 23 de octubre de 2015 (S.I. N° 24955-2015) "la Beneficencia", remite el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 053-2015/MDA/GDU/SGUCHU del 22 de octubre de 2015 suscrito por la Arq. Ivonne Bernable De la Cruz Subgerente de Urbanismo, Catastro y Habilitaciones Urbanas. (fojas 40).



## RESOLUCIÓN N° 459-2016/SBN-DGPE-SDDI

18. Que, mediante Oficio N° 69-2015-P/SBLM presentado el 16 de noviembre de 2015 (S.I. N° 26973-2015) "la Beneficencia", solicita la entrega provisional debido a la existencia de la necesidad de realizar acciones previas sobre "el predio", enmarcando su solicitud en lo dispuesto en el artículo 49-A<sup>1</sup> del "Reglamento" en concordancia con el numeral 7.8) de la Directiva N° 005-2013/SBN (fojas 42).



19. Que, con el Acta de Entrega Provisional N° 0035-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre de 2015 suscrito por esta Subdirección de realizó la entrega provisional de "el predio" a favor de "la Beneficencia" (fojas 50).

20. Que, mediante Oficio N° 69-2015-P/SBLM presentado el 16 de noviembre de 2015 (S.I. N° 26973-2015) "la Beneficencia", reitera su petición de transferencia respecto de un área de 148 592.23 m<sup>2</sup> ubicado al norte del Pueblo Joven Virgen de Fátima de Jerusalem altura de los km. 38 y 39 de la Carretera Panamericana Norte en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, (fojas 56).

21. Que, mediante Oficio N° 181-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2016, en atención al documento mencionado en el considerando precedente se realizan las siguientes observaciones :

"(...)

Finalmente el numeral 7.1 del artículo VII) de la referida Directiva, establece los documentos que se deben remitir para el inicio del procedimiento de transferencia, efectuada por otras entidades del Sistema. Por tanto, luego de la evaluación de la documentación presentada, corresponde indicar que debe subsanar las observaciones siguientes:

1. El **Acuerdo de Directorio** solicita la afectación en uso y no la transferencia.
2. Haber discordancia respecto del **área** que solicita para la transferencia.

El administrado deberá subsanar las mismas presentando:

1. Nuevo Acuerdo de Directorio solicitando la transferencia.
2. Precisar el área solicitada en el nuevo Acuerdo de Directorio y presentará plano perimétrico-ubicación.

"(...)"

22. Que, mediante el Oficio N° 032-2016-GG/SBLM presentado el 27 de enero de 2016, "la Beneficencia" presenta el Acuerdo de Directorio N° 02-2016 del 11 de enero de 2016 con el cual aprobó solicitar a la SBN la transferencia de dominio de un área de 142 123,26 m<sup>2</sup> ubicado al norte del Pueblo Joven "Virgen de Fátima de Jerusalem" altura de

<sup>1</sup> Artículo 49-A.- De la entrega provisional

En cualquiera de los procedimientos de administración o disposición directa de predios estatales entre entidades públicas, en que se cumplan los requisitos legales establecidos para cada supuesto, la entidad competente podrá hacer entrega provisional de la posesión a la entidad solicitante, en los casos en que plegre la seguridad del predio o existan razones debidamente justificadas, mediante acta de entrega -recepción, en tanto se expida la respectiva Resolución, sin que ello signifique la aprobación previa de la solicitud.

Los gastos que demande la conservación del predio, así como las obras que se ejecuten en el periodo de entrega provisional no son reembolsables, (\*)

los km. 38 y 39 de la Carretera Panamericana Norte en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima (fojas 58).

23. Que, de la revisión de los antecedentes registrales de la partida N° 12461489 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima; se tiene que el Estado es el titular de un área de 148,592.23 m<sup>2</sup>, en consecuencia, es el ente habilitado para realizar la actuación administrativa. Asimismo, respecto a la **libre disponibilidad** “el predio” es un bien de dominio privado del Estado, no está destinado al uso público ni afectado a algún servicio público.

24. Que, para corroborar la libre disponibilidad la brigada de instrucción a cargo del procedimiento realizó una inspección técnica a “el predio” el 7 de marzo de 2016, conforme consta en la Ficha Técnica N° 064-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 62) en el que constató que:



”(…)

1. Durante la inspección realizada conjuntamente con funcionarios de la Beneficencia, se pudo apreciar la existencia de un cerco de ladrillo arriostrado con columnas y vigas de concreto, de aprox. 2.50 de alto, ubicado en el sector oeste del predio.

Dicho cerco perimetral delimita un ámbito mucho más grande que el predio estatal, el mismo presenta 2 portones, en uno de ellos refirieron que el cerco fue construido por la empresa Ladrillera Pirámide, el vigilante no permitió acceder al predio, pese a que se le refirió que era de propiedad estatal.

2. Un sector aproximado de 2955,21m<sup>2</sup>, entre el referido cerco y el lindero del predio está ocupado por una avenida sin nombre, por cuyo eje central corren cables de alta tensión sostenidos por torres metálicas.
3. Otro sector de aprox. 10831,81m<sup>2</sup>, entre el muro y el lindero del predio se encuentra ocupado por una fila de viviendas construidas con material precario, cuyos ocupantes conforman la denominada "Asociación Feliz Amanecer"
4. Por tal motivo, en gabinete, con la información recogida en campo, se ha descontado los sectores ocupados tanto por la avenida como por la “asociación de vivienda”, quedando un área aproximada de 134 805.21 m<sup>2</sup>. Cabe precisar que dicha extensión está cercada, lo que impidió el acceso al predio del Estado. No obstante, se pudo apreciar desde fuera parte del predio, encontrándose desocupado con alguna caseta aislada.



”(…)

25. Que, como resultado de la inspección técnica a “el predio” mediante el Oficio N° 700-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2016 (fojas 66), de conformidad con lo establecido en el numeral 5.3.6<sup>2</sup> de la “Directiva” se comunicó lo siguiente:

“(…)

1. Existencia de un cerco de ladrillo arriostrado con columnas y vigas de concreto, de aproximadamente 2.50 metros de alto, ubicado en el sector oeste del predio. Dicho cerco delimita un ámbito mucho más grande que el predio estatal, presenta 2 portones, en uno de ellos refirieron que el cerco fue construido por la Empresa Ladrillera Pirámide, el vigilante no permitió el acceso al predio, pese a que se le manifestó que era de propiedad estatal.



## 2 5.3 Disposiciones generales de los procedimientos de aprobación de transferencia interestatal

5.3.6 La existencia de ocupaciones, cargas, gravámenes y procesos judiciales que afecten a los bienes estatales, no limita su libre disposición, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio, al momento de aprobarse el acto de disposición, lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

5.3.7. En los casos indicados en el párrafo precedente, el adquirente del predio asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos, no pudiendo bajo ninguna circunstancia exigir al transferente la devolución del precio, ni tampoco requerir indemnización o compensación alguna, tanto en las transferencias a título oneroso como gratuito.



## RESOLUCIÓN N° 459-2016/SBN-DGPE-SDDI

2. Como consecuencia, la ocupación del predio estatal queda sectorizada de la siguiente forma:

- Un sector aproximado de 2 955,21m<sup>2</sup>, entre el referido cerco y el lindero del predio del Estado está ocupado por una avenida sin nombre, por cuyo eje central corren cables de alta tensión sostenidos por torres metálicas.
- Otro sector de aproximadamente 10 831,81m<sup>2</sup>, entre el muro y el lindero del predio del Estado, se encuentra ocupado por una fila de viviendas construidas con material precario, cuyos ocupantes conforman la denominada "Asociación Feliz Amanecer".
- Cabe indicar que el lindero grafico no coincide con el muro existente, tal y como se puede apreciar en el Plano N° 779-2016/SBN – DGPE-SDDI, adjunto al presente.
- Con la información recogida en campo y descontando los sectores ocupados tanto por la avenida, como por las viviendas precarias de la Asociación de Vivienda, se ha determinado en gabinete un sector restante con un área aproximada de 134 805.21 m<sup>2</sup> se encuentra cercada, y según lo manifestado por el vigilante, se encuentra ocupada.

3. Finalmente "el predio" en su totalidad se encuentra superpuesta con la Concesión Minera San Sebastián Uno de titularidad de Roberto Carlos Torpoco Céspedes

En lo que respecta a la extensión de **142 123,26 m<sup>2</sup>, materia de transferencia a su representada**, aproximadamente 133 935,29 m<sup>2</sup> de extensión tendría el sector ocupado según manifestaron los vecinos por la empresa Ladrillera Pirámide, y **una menor extensión de 1 745,69 m<sup>2</sup> ocupada por área de vía** y otra de 6 442,28 m<sup>2</sup> por viviendas precarias y en su totalidad superpuesto con la concesión minera San Sebastián Uno.

(...)"

26. Que, mediante el Oficio N° 103-2016/GG/SBLM presentado el 29 de marzo de 2016 (S.I. N°07110-2016) "la Beneficencia" manifiesta su conformidad de continuar con el procedimiento de transferencia predial interestatal a su favor con pleno conocimiento de la situación física y legal de "el predio" (fojas 67).

27. Que, mediante el Oficio N° 048-2016-GAL/SBLM presentada el 20 de mayo de 2016, "la Beneficencia" (fojas 69) remite documentación adicional: **1) Informe N° 212-2016-SGDPO-GAF/SBLM del 9 de mayo de 2016 suscrito por el Supervisor de Proyectos y el Sub Gerente de Desarrollo de proyectos y obras (fojas 71); 2) plano A-01 de mayo de 2016 suscrito por el Ing. Israel Quincho Jara (fojas 73).**

28. Que, con Informe Brigada N° 812-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2016, constituido por diagnóstico técnico complementario, se concluye que según el Código Nacional de Electricidad Suministro Tabla 219, corresponde una Faja de Servidumbre de 25 metros de ancho para los tendidos de líneas de hasta 220 kv, recomendando evitar pasar la línea aérea sobre ambientes donde pueda haber actos o



presencia masiva de público como son parques, zoológicos, plazas, cementerios, campos deportivos, entre otros. Por tal razón y por seguridad, se excluirá una extensión de 909,28 m<sup>2</sup> afectada por la referida faja de servidumbre eléctrica, quedando un área restante de 133 895,93 m<sup>2</sup> actualmente ocupada, la cual sería materia de transferencia.

29. Que, en ese sentido de la calificación integral de los documentos presentados, se advierte que “la Beneficencia” **cumple con los requisitos formales exigidos por el “TUPA de la SBN” y “la Directiva”**, razón por la cual se admitió a trámite la presente solicitud de transferencia interestatal de “el predio”.

30. Que, en atención a lo expuesto, corresponde ahora pronunciarse por el aspecto de fondo al presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

### 30.1 Respeto a la expresión concreta de su pedido

La “Beneficencia” solicita la transferencia predial a título gratuito de “el predio” con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: “Cementerio del Norte”.

### 30.2 Respeto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

“La Beneficencia” ha presentado el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0053-2015/MDA/GDU/SGUCHU del 20 de julio de 2015 indica que “el predio” se encuentra ubicado en las zonas calificadas como: Zona de Vivienda Taller (VT), Zona Residencial de Densidad media (RDM) y Zona de Recreación Pública (ZRP) que no es compatible con la finalidad (Cementerio) para la cual se solicita la transferencia. No obstante, en el numeral 7.3 de la Directiva N° 005-2013/SBN prevé que “ (...) *excepcionalmente se podrá efectuar la transferencia con cargo a que la entidad beneficiaria de la misma, en un plazo no mayor de un (01) año, gestione y obtenga el cambio de zonificación ante el Gobierno Local respectivo, bajo apercibimiento de reversión de dominio del predio de pleno derecho, mediante la emisión de la resolución correspondiente.*”

### 30.3 Acuerdo de Directorio

“La Beneficencia” ha cumplido con remitir el Acuerdo de Directorio N° 02-2016 del 11 de enero de 2016, en virtud de lo establecido en el inciso g) del artículo 11 del Reglamento de Organización y Funciones -2015 aprobado por la Resolución de Presidencia N° 56-2015-P/SBLM del 30 de setiembre de 2015.

### 30.4 Respeto del Plan conceptual denominado “Cementerio Norte” (en adelante “el proyecto”)

#### a) Alcance

“La Beneficencia” señala que “el proyecto” se da en base a la necesidad que tiene la zona de crear espacios que generen un gran impulso urbanístico y también a la gran demanda del público de la zona norte de la provincia de Lima que requiere comprar nichos y espacios de sepultura para sus seres queridos.

El proyecto busca implementar la prestación de los servicios fúnebres desde la construcción física de la infraestructura de un cementerio hasta los tipos de servicios que se van a ofrecer. Las instalaciones del cementerio, capilla, hornos de cremación, salas velatorios y un amplio parque destinado a las sepulturas. Asimismo, estos espacios de sepultura serán de tipo subterráneos en cuatro niveles, cuarteles entre 6 y 8





## **RESOLUCIÓN N° 459-2016/SBN-DGPE-SDDI**

niveles; y por último tumbas mausoleos que ocuparán áreas entre 10 a 15 m<sup>2</sup>

Mientras que los servicios, además de abarcar los básicos entregados por las funerarias tradicionales, se pretende añadir servicios de carácter post ceremonia y personalizados según las necesidades y requerimientos del cliente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 57° del reglamento de Organización y Funciones -2015 aprobado con Resolución de Presidencia N° 56-2015-P/SBLM del 30 de setiembre de 2015 la "Beneficencia" tiene la función asignada para desarrollar el proyecto "Cementerio del Norte"

### **b) Cronograma preliminar**

"La Beneficencia" ha cumplido con dicho requisito toda vez que ha programado concluir la construcción del "proyecto" en 21 meses.

### **c) Presupuesto**

"La Beneficencia" ha señalado que para la ejecución de "el proyecto" se destinará un presupuesto de 10'000,000.00 (Diez Millones con 00/100 soles) considerando los siguientes puntos:

- Obras complementarias de saneamiento y obras de urbanización, lotización y parqueo con un presupuesto estimado de s/. 2 700 000,00 (Dos Millones Setecientos Mil con 00/1000 soles)
- Construcción y monumentos funerarios (nichos, sepulturas subterráneas, mausoleos, etc) con un presupuesto estimado de s/. 3'6000,000.00 (TRES Millones Seiscientos Mil con 00/100 soles)
- Construcción de zonas de servicios funerarios (oficinas, comercio, crematorio, capilla, velatorio, etc.) con un presupuesto s/ 3'7000,00.00 (Tres Millones Setecientos Mil con 00/100 soles)

### **d) Beneficiarios aproximados**

Se estima que se dará sepultura a un número estimado entre 20 000 a 25 000 personas.

### **e) Visación**



“La Beneficencia” ha presentado “el proyecto” visado por el Arq. Richard César Sánchez Celis Sub Gerente de Ingeniería y Desarrollo de Proyecto.

31. Que, está demostrado que “la Beneficencia” cumple con los requisitos de forma y de fondo para aprobar la transferencia interestatal gratuita de “el predio”.

32. Que, por otro lado, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de “la Directiva”, establece los parámetros del contenido de la resolución que aprueba la transferencia –como en el caso de autos–, según el cual: “La resolución deberá contener necesariamente las condiciones específicas de la transferencia, de acuerdo al tipo de transferencia a efectuarse, la finalidad para la cual es otorgado el predio, así como el plazo de ejecución del proyecto, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento”.

33. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde establecer, para el caso concreto, los referidos parámetros de la presente Resolución, sobre la base del Plan conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

### 33.1 Condiciones específicas

La “Beneficencia” ha solicitado la transferencia habiendo señalado las siguientes obligaciones:

- a) Instalación del cementerio, capilla, hornos de cremación, salas velatorias y un amplio parque destinado a las sepulturas;
- b) Instalación de espacios de sepultura que serán de tipo subterráneos en cuatro niveles, cuarteles entre 6 y 8 niveles; y, c) tumbas mausoleos que ocuparán áreas entre 10 a 15 m<sup>2</sup>.

### 33.2 Finalidad

Tal y como se precisó líneas arriba, “el predio” será destinado únicamente para la ejecución del proyecto “**Cementerio del Norte**” bajo sanción de reversión establecida en el artículo 69° del “Reglamento”.

### 33.3 Plazo de ejecución

En el caso concreto, la “Beneficencia” no ha presentado un programa o proyecto de desarrollo o inversión, toda vez que se acogió al **plan conceptual o idea de proyecto**, razón por la cual no es posible establecer un plazo de ejecución del proyecto.

Sin embargo, sí es posible establecer como obligación que “la Beneficencia”, bajo sanción de reversión, **presente en el plazo de dos (02) años**, contados desde la notificación de la presente resolución, el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, manteniendo la finalidad para el cual fue destinado de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7.5) de “la Directiva”.

34. Que, con la finalidad de dar atención a lo solicitado por “la Beneficencia” resulta necesario independizar “el predio” del área de mayor extensión inscrita en la partida registral N°12461489 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

35. Que, conforme lo señalado en el vigésimo sexto considerando de la presente resolución, la Beneficencia tiene pleno conocimiento que el “predio” se encuentra ocupado, correspondiéndole iniciar las acciones judiciales pertinentes para la recuperación del “predio”.





## **RESOLUCIÓN N° 459-2016/SBN-DGPE-SDDI**

36. Que, por otra parte, en atención a lo expuesto resulta procedente aprobar la transferencia predial a título gratuito a favor de “la Beneficencia” en los términos expuestos de la presente resolución.

37. Que, el artículo 68° del Reglamento mencionado, señala que la resolución aprobatoria de la transferencia entre entidades públicas tiene mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos.

38. Que, mediante el Memorando N°649-2016/SBN-PP del 20 junio de 2016, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informa que sobre “el predio” no recae proceso judicial alguno.

39. Que, sólo para efectos registrales a pesar de tratarse de una transferencia de dominio en el Estado a título gratuito, se fija en S/. 1.00 (un nuevo sol con 00/100) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 035-2011/SBN, la Directiva N° 005-2013/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 375-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2016.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO: APROBAR la INDEPENDIZACIÓN** de un área de 133 895,93 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12461489 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 53205, según la documentación técnica que sustenta la presente resolución.

**SEGUNDO: APROBAR la TRANSFERENCIA PREDIAL A TITULO GRATUITO** del área descrita en el artículo primero de la presente resolución a favor de la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE LIMA METROPOLITANA** para que sea destinado a la ejecución del proyecto “Cementerio del Norte”.

**TERCERO: DISPONER** que la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE LIMA METROPOLITANA** tiene un plazo de un (1) año, contado desde la notificación de la presente resolución, para gestionar y obtener el cambio de zonificación ante el Gobierno Local respectivo, bajo sanción de reversión de dominio del predio de pleno derecho mediante la emisión de la resolución correspondiente, de conformidad con lo expuesto en el numeral 30.2) del trigésimo considerando de la presente resolución.

**CUARTO: DISPONER** que la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE LIMA METROPOLITANA** tiene un plazo de dos (02) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para presentar el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su



ejecución, de conformidad con lo expuesto en el numeral 33.3) del trigésimo tercero considerando de la presente resolución.



**QUINTO: DISPONER** que la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE LIMA METROPOLITANA** destine el área transferida únicamente para la “ejecución del proyecto “Cementerio del Norte”, caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.



**SEXTO: DEJAR** sin efecto el Acta de Entrega Provisional N° 00035-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre de 2015 con la cual se aprobó la entrega provisional del área de 148 592,23 m<sup>2</sup>, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12461489 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 53205.

**SÉPTIMO: DISPONER** la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**Regístrese y comuníquese.-**

POI 5.2.2



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