



RESOLUCIÓN N° 0730-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente n.° 836-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, representada por el Director General de la Oficina General de Administración, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS** del predio de 1 720,20 m², ubicado en el lote 1, manzana P, Asentamiento Humano Programa Municipal de Vivienda Villa Alejandro III, inscrito en la Partida Registral n.° P03192899 del Registro de Predios de la Zona Registral IX – Sede Lima, anotado con CUS n.° 36283 (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley n.° 29151”), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos de los mismos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).
2. Que, mediante Decreto de Urgencia n.° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.° 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.° 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.
3. Que, mediante Oficio n.° 439-2019-VIVIENDA/OGA, presentado el 20 de agosto de 2019 [S.I. n.° 27696-2019 (foja 1)], el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, representada por el Director General de la Oficina General de Administración, Javier E. Galdós Carvajal, en adelante el “MVCS”, solicitó la transferencia predial interestatal a título gratuito, de “el predio”, con la finalidad de ejecutar el Proyecto Urbano Integral de Vivienda Social denominado “Villa Alejandro” (en adelante, “el Proyecto”), el cual tiene como propósito atender la demanda de suelo urbano con fines de vivienda social y servicios, el cual tiene como propósito atender la demanda de suelo urbano con fines de vivienda social y servicios complementarios de infraestructura y equipamiento. Para tal efecto, presentó entre otros, los siguientes documentos: a) Certificado de Parámetros Urbanísticos y

Edificatorios n.º 224-2019-SGPUC-GDUGT-ML (fojas 02 y 03); **b)** Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico – Ubicación de “el predio” (fojas 04 y 05); **c)** Partida Registral n.º P03192899 del Registro de Predios de la Zona Registral IX – Sede Lima (fojas 06 al 10); **d)** Plan Conceptual y cronograma de “el Proyecto” (fojas 11 al 14); **e)** Informe Técnico Legal n.º 008-2019/VMVU/PGSU-ATRT (fojas 16 y 17).

4. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA – como en el caso en concreto - se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento a “el Reglamento”.

5. Que, el numeral 1) del artículo 56º de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

6. Que, asimismo, los incisos 212.1, 212.2 y 212.3 del artículo 212 de “el Reglamento” disponen que, el procedimiento de transferencia de predios entre entidades se rige por las disposiciones generales de los actos de disposición, aplicándose, además, las reglas particulares de la Transferencia de Dominio del Estado, y aquellas establecidas en la Directiva que emite la SBN; debiendo la solicitud ser presentada ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio sea de propiedad del Estado, cumpliéndose los requisitos comunes establecidos en el artículo 100 del citado Reglamento, precisando el proyecto de desarrollo o inversión que se va a ejecutar y, de corresponder, adjuntando el plan conceptual o el expediente del proyecto de desarrollo o inversión, conforme a lo previsto en el párrafo 153.4 del artículo 153 del citado dispositivo legal.

7. Que, por otro lado, el inciso 92.1, 92.2 y 92.4 del artículo 92 de “el Reglamento” prescribe que de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable, el que se evalúa y se sustenta según cada caso, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular, lo cual es plasmado en un informe técnico legal. Asimismo, la desafectación de un predio de dominio público bajo titularidad o administración del Estado o de una entidad del Gobierno Nacional o de un Gobierno Regional es aprobada por la SBN, mediante resolución; precisando el numeral 92.5 que, para su aprobación, la SBN requiere a la entidad o Sector competente del uso del predio, se pronuncie sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o prestación del servicio público, a través de un informe sustentatorio.

8. Que, asimismo, el artículo 93 del “Reglamento”, señala que la desafectación se inscribe en el Registro de Predios en mérito a la resolución que la aprueba acompañada del plano y la memoria descriptiva, de corresponder, inscribiéndose el derecho de propiedad del predio a favor del Estado, representado por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda.

9. Que, en ese contexto legal, el procedimiento de desafectación administrativa consiste en la “... declaración de voluntad de un órgano del Estado o de un hecho que trae como consecuencia hacer salir un bien del dominio público del Estado para ingresar en el dominio privado del mismo (...).”

10. Que, de la calificación efectuada a la documentación técnica remitida, se procedió a elaborar el Informe Preliminar n.º 984-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2019 (fojas 18 al 20), determinándose respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** Corresponde a la propiedad identificada como manzana P – lote 1 del Asentamiento Humano Programa Municipal de Vivienda Alejandro III, inscrito a favor del Estado, con el código de predio n.º P03192899 de Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, registrado con el Código Único SINABIP – CUS 36283; **ii)** Se encuentra destinado a otros usos, constituye equipamiento urbano de servicios públicos complementarios, bien de dominio público, el cual se encuentra en zona urbana consolidada, desocupado, no presenta cerco perimétrico y delimitado principalmente por vías locales y parque;

iii) No se encuentra afectado por concesiones mineras, comunidades campesinas, áreas naturales protegidas, restos arqueológicos, líneas de transmisión de alta tensión, predios rurales, vías, procesos judiciales, solicitudes de venta directa de predios en estado pendiente o trámite, ni predios que se encuentren en evaluación o estén incorporados al portafolio inmobiliario de la SBN; **iv)** El plan conceptual del Proyecto Urbano Integral “Villa Alejandro”, plantea el desarrollo de un proyecto de viviendas de interés social, contemplando la ejecución de un conjunto residencial con obras de servicios básicos y complementarios, beneficiando a 60 familias, el tiempo estimado del proyecto es de 3 años y 6 meses según cronograma, con un presupuesto de S/ 16,000,000.00 Soles; **v)** Con zonificación Residencial Densidad Media – RDM, según Ordenanza 1084-MML publicada el 18 de octubre de 2007, compatible con el uso vivienda.

11. Que, efectuada la calificación formal de los documentos presentados, mediante Informe de Brigada n.º 1140-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019 (fojas 26 al 28), se determinó: **i)** que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y constituye un bien de dominio público; **ii)** el “MVCS” ha cumplido con presentar los documentos detallados en el numeral 7.1 del artículo VII) de Directiva n.º 005-2013/SBN, vigente al momento de su evaluación; y, **iii)** que corresponde continuar con la calificación sustantiva.

12. Que, en relación a la calificación sustantiva, el inciso 190.1 del artículo 190 del “Reglamento” señala que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. Agrega, el inciso 190.2 del citado artículo, que los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

13. Que, en tal sentido, se procedió a efectuar la inspección técnica el 11 de octubre de 2019, la que quedó registrada en la Ficha Técnica n.º 0254-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 octubre de 2019 (foja 30 y 31), concluyendo respecto a “el predio” lo siguiente: **a)** Es un terreno de forma irregular, de topografía plana y de naturaleza urbana; **b)** Se encuentra ubicado en zona urbana consolidada y su entorno cuenta con habilitación de servicio de agua, luz y desagüe; **c)** Se accede por la avenida de los incas, ingresando por la calle B, cuenta con 3 frentes libres colindando con vía pública (calle B, calle D y calle E) siendo vías vehiculares asfaltadas, sin veredas peatonales en esos lados del predio; y **d)** En la fecha de la inspección se pudo apreciar que el predio se encuentra desocupado en su totalidad.

14. Que, ahora bien, corresponde pronunciarse por el fondo del presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

14.1 Que, mediante Informe Preliminar n.º 984-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2019 (fojas 18 al 20) e Informe de Brigada n.º 1140-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019 (fojas 26 y 28), se determinó que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, éste constituye un equipamiento urbano destinado a otros usos, por lo tanto, es considerado como un bien de dominio público, de conformidad al numeral ítem 2 del numeral 3.3 del artículo 2º de “el Reglamento” y al literal g) del numeral 2.1 del artículo 2º del Decreto Legislativo n.º 1202, el cual expresamente señala que: “Constituyen bienes de dominio público los aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público”.

14.2 Que, en ese sentido, para continuar con el presente procedimiento correspondería evaluar si corresponde la desafectación administrativa (conversión de condición de dominio público a dominio privado del Estado) y posterior transferencia predial de “el predio”, toda vez que la transferencia de predios estatales se realiza solo sobre predios de dominio privado estatal, conforme lo estipula el artículo 207º de “el Reglamento”.

14.3 Se debe precisar que, la Ley n.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, establece el marco normativo para la gestión, protección, manejo y sostenibilidad de los espacios públicos, los cuales están constituidos según su artículo 3º por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos. Sin embargo, si bien “el predio” es un equipamiento urbano destinado a otros usos, esta

área debe ser destinada a desarrollar actividades de servicios, apoyo y complementarios al uso residencial en los diferentes sectores, debiendo generarse algún tipo de edificación, razón por la que no constituiría un espacio público.

14.4 Que, en virtud a lo señalado en el séptimo considerando de la presente resolución, la desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público.

14.5 Que, aunado a lo expuesto en el considerando precedente, se tiene que los criterios para la desafectación de bienes de dominio público del Estado son los siguientes: **a)** el predio ha perdido su condición o naturaleza apropiada para el uso o servicio público; **b)** existen otras áreas en el entorno que satisfagan adecuadamente la necesidad del uso o servicio público a la que estaba destinado el predio que se pretende desafectar; **c)** De ser el caso y el predio se encuentra ocupado, debe evaluarse si la consolidación del servicio público o el uso público del predio puede ser reversible, dando preferencia al interés colectivo frente a un interés particular; **d)** Asimismo, debe evaluarse la causa que motiva la desafectación de dominio y el acto siguiente a ejecutar si el predio pasa al dominio privado del Estado; es decir, si el proyecto a ejecutar y que motiva la desafectación de dominio resulta más provechoso para el Estado y la sociedad que el cumplimiento de la finalidad asignada primigeniamente al predio.

Por otra parte, se debe tener en cuenta que en el supuesto que el predio se encuentre desocupado - como sucede en el presente caso conforme a lo expuesto en el décimo tercero considerando – éste no sería indicador que ya no pueda ser destinado para el uso público o para brindar un servicio público; correspondiendo analizar y verificar si el predio ha perdido su condición o naturaleza apropiada para el uso o servicio público para lo cual estaba destinado.

14.6 Que, en ese sentido, de la revisión de la base gráfica con la que cuenta esta Superintendencia, se advirtieron expedientes sobre actos de administración en “el predio”, tales como: **a)** Expediente n.º 1374-2019/SBNSDAPE, atendida con Resolución n.º 0150-2020-SBN-DGPE-SDAPE del 17 de febrero de 2020, a través del cual declaran inadmisibles el pedido de afectación en uso de la Municipalidad Distrital de Lurín y Resolución n.º 0503-2020-SBN-DGPE-SDAPE del 15 de julio de 2020, con el que se declara improcedente el recurso de reconsideración por haber sido presentado de forma extemporánea; y **b)** Expediente n.º 381-2020/SBNSDDI, atendida mediante Resolución n.º 00761-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de octubre de 2020, en el cual se declara inadmisibles el pedido de reasignación de la administración de la Dirección de Investigación Criminal de la Policía Nacional del Perú.

Mediante Memorándum n.º 00528-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de febrero del 2021 (foja 34) y Memorándum n.º 00795-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de marzo del 2021 (foja 35), la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal informó que mediante la solicitud de ingreso n.º 01337-2021 con Expediente n.º 246-2021/SBNSDAPE, la Municipalidad Distrital de Lurín viene solicitando la reasignación de la administración a su favor, con la finalidad que sea destinada a la “Creación de la Agencia Municipal en Villa Alejandro, Tercera Etapa, Zona E, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima”, encontrándose dicho procedimiento en trámite a la fecha; situación que se hizo de conocimiento al “MVCS” con Oficio n.º 01051-2021/SBN-DGPE-SDDI notificado el 12 de marzo de 2021 (fojas 38 y 39), a efectos que emita pronunciamiento al respecto, otorgándole para ello un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, el mismo que venció el 26 de marzo de 2021; sin embargo, verificado el Sistema Integrado Documentario – SID (foja 50), consta que el “MVCS” no emitió pronunciamiento alguno, por cuanto corresponde resolver el presente procedimiento con los actuados que versan en el expediente.

De lo antes expuesto, se colige que existen entidades públicas interesadas en contar con la administración de “el predio” y que brindarían un uso público o servicio público compatible con la finalidad asignada de equipamiento urbano (otros usos), no siendo necesario realizar la desafectación administrativa para brindar un mejor aprovechamiento de “el predio” para el Estado y la sociedad; en consecuencia, “el predio” no ha perdido su condición o naturaleza apropiada para el uso o servicio público.

15. Que, si bien el “MVCS” ha cumplido con la presentación de los requisitos formales para el procedimiento de transferencia predial y el inmueble solicitado se encuentra inscrito a favor del Estado; también es cierto que de la evaluación detallada en el considerando anterior; y teniendo en cuenta la naturaleza excepcional de la desafectación administrativa de predios de dominio público del Estado, de acuerdo a lo detallado en el décimo cuarto considerando, se ha verificado que el “predio” a la fecha no ha perdido su condición o naturaleza apropiada para el uso o servicio público para el cual está destinado, razón por la cual, no sería pasible de una desafectación administrativa para su posterior transferencia predial para fines de vivienda, de conformidad con la normativa citada en el quinto, sexto, séptimo considerando de la presente resolución. En consecuencia, la solicitud de transferencia deviene en improcedente; correspondiendo, disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151; “el Reglamento”; el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA; Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, el Decreto de Urgencia n.º 029-2020, Decreto de Urgencia n.º 053-2020, Decreto Supremo n.º 087-2020, y, el Informe Técnico Legal n.º 1029-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, representada por su Director General de la Oficina General de Administración, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 18.1.2.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario