



## **RESOLUCIÓN N° 059-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de enero de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 780-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO**, representado por su Alcalde, Rafael Marcelo Álvarez Espinoza, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNO REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** de un área de 51 241,84 m<sup>2</sup>, inscrita a favor del Estado en las partidas N° 12161245, 12672489 y 12500106 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, ubicada en la Av. Huarangal s/n colindante al fundo pueblo viejo y anexo, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; 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, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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° 204-2016-A/MDC, presentado el 4 de octubre de 2016 (S.I. N° 27049-2016), la Municipalidad Distrital de Carabayllo, representada por su Alcalde Rafael Marcelo Álvarez Espinoza (en adelante “la Municipalidad”) solicita la transferencia predial interestatal de “el predio”, con la finalidad –según dice- de ejecutar el proyecto “Construcción del Estadio de la Bombonera en Lomas de Carabayllo, Distrito de Carabayllo – Lima – Lima” (foja 1). Para tal efecto, adjunta -entre otros- los documentos siguientes: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Rafael Marcelo Álvarez Espinoza (fojas 6); **b)** copia simple de la Resolución de Gerencia N°



1821-2016/GDUR-MDC del 05 de setiembre de 2016 (fojas 8); **c)** copia simple del Memorandum N° 197-2016-SPOP-GDUR/MDC del 18 de agosto de 2016 emitido por “la Municipalidad” (fojas 10); **d)** copia simple del Informe N° 016-2016-JMC/SGPOP/GDUR/MDC del 8 de abril de 2016 emitido por el ingeniero Javier Jesús Mandujó Chumbemune (fojas 12 al 15); **e)** copia simple del Informe N° 02588-2016/SCHU/GDUR/MDC del 29 de agosto de 2016 emitido por “la Municipalidad” (fojas 17); **f)** memorándum N° 198-2016-SPOP-GDUR/MDC del 18 de agosto emitido por “la Municipalidad” (fojas 18); **g)** copia literal de la Partida N° 12161245 de los Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 19 al 30); **h)** plano perimétrico – ubicación emitido en agosto de 2016 (fojas 31); **i)** memoria descriptiva (fojas 35 al 43); **j)** copia del presupuesto de obra referencial emitido por el ingeniero civil Edmard Sanchez Carlos (fojas 47 al 129); y, **k)** plano de arquitectura “Proyecto de Mejoramiento del Complejo Deportivo de la Bombonera, distrito de Carabaylo – Lima – Lima emitido en julio de 2016 (fojas 130).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° del “Reglamento”, según el cual, 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.



5. 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.



6. Que, el numeral 7.3) de 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 y modificada con Resolución N° 086-2016/SBN, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva N° 005-2013/SBN”), 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, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva.



7. 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 (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA, la “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad”, se emitió el Informe de Brigada N° 1430-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2016 (fojas 185 y 186); por el cual se concluyó lo siguiente:

“(...)

- 3.1 “el administrado” presentó la memoria descriptiva (no indica fecha), sin embargo, insertado el polígono en la Base Única SBN, desarrollado con el cuadro de coordenadas indicados en dicho documento, este arroja un polígono irregular que se superpone sobre los CUS N°41092,55165 y 53930 distinto con lo que indica en el plano Perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM, en



## RESOLUCIÓN N° 059-2017/SBN-DGPE-SDDI

este sentido no se puede definir con exactitud el predio que solicita “el administrado”.

- 3.2 Por último, se efectuó la búsqueda en el acervo digital y en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales –SINABIP, con la información de la partida N° 12161245, indicada en la S.I N° 27049-2016, a fin de verificar si este corresponde a “el predio”, sin embargo el predio inscrito en la presente partida corresponde a un ámbito de mayor extensión de 29 546,06 m<sup>2</sup>, inscrito a favor del Estado con registro SINABIP N° 16864 del libro de Lima y CUS N° 41092, del cual formaría parte “el predio”, según lo indicado por “el administrado”, a pesar de ello, no existe certeza de lo indicado, en tanto que no se conoce la ubicación real de “el predio”.

(...)”.

9. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando que antecede, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “la Municipalidad”; requiriéndole, mediante Oficio N° 2294-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 133) del 12 de octubre de 2016 (en adelante “el Oficio”), lo siguiente:

(...)

En tal sentido, al haberse determinado que discrepancias entre las áreas consignadas en el plano perimétrico-ubicación y la memoria descriptiva resulta necesario que en relación a la parte técnica presente lo siguiente:

1. Solicitud que contenga la expresión concreta del petitorio, indicando para ello, el área y ubicación del predio objeto de transferencia.
2. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano;
3. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500;
4. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado; y,

Adicionalmente a lo señalado de la documentación adjunta a su solicitud, se advierte que no ha cumplido con lo establecido en la Directiva N° 005-2013/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado” la cual determina los requisitos que una entidad conformante del Sistema debe presentar a fin de evaluar su solicitud de transferencia. Por tanto deberá subsanar lo siguiente:

1. El Acuerdo de Concejo aprobandando el pedido de transferencia del predio objeto de su petitorio;
2. Certificado de parámetros Urbanísticos y Edificaciones del predio expedido por la municipalidad en donde se encuentra el predio vigente;
3. El Programa de Desarrollo 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,



4. El plan conceptual o idea de proyecto contenido: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante; y,
5. La indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.

(...)"

10. Que, de la revisión de “el Oficio” descrito en el considerando precedente se puede inferir las siguientes observaciones: **i)** presentar nueva documentación técnica que precise la ubicación real y exacta de “el predio” en la medida que se advirtió discrepancia entre el área consignada en el plano y la memoria descriptiva; **ii)** presentar el Acuerdo de Concejo aprobando el pedido de transferencia del predio objeto de su petitorio; **iii)** presentar el Certificado de parámetros Urbanísticos y Edificaciones del predio expedido por la municipalidad en donde se encuentra el predio vigente; **iv)** presentar el Programa de Desarrollo 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; **v)** el plan conceptual o idea de proyecto contenido: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante; e, **v)** indicar si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.



11. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 14 de octubre de 2016, motivo por el cual el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de 1 día para subsanar las observaciones advertidas venció el 31 de octubre de 2016

12. Que, mediante el Oficio N° 072-2016-SPOP-GDUR/MDC (fojas 135), presentado el 31 de octubre de 2016 (S.I. N° 29922-2016), dentro del plazo otorgado “la Municipalidad”, adjunta el plano perimétrico y de ubicación de octubre de 2016 (fojas 139-140). Asimismo, a fin de levantar las demás observaciones descritas en el décimo considerando de la presente resolución solicita una ampliación de plazo de 20 días.



### 12.1 Respecto a la primera observación<sup>1</sup>

En ese sentido, se procedió a evaluar la mencionada documentación, a través del Informe de Brigada N° 1719-2016/SBN-DGPE-SDDI (Fojas 141 al 172), del 22 de noviembre de 2016, concluyendo lo siguiente:

(...)

- 4.1 consulta a la Base gráfica de propiedades del Estado – SBN, se determinó que la poligonal de “el predio” que encierra un área 51 241,84 m<sup>2</sup>, se encuentra superpuesto de la siguiente manera:
  - Parcialmente con 29 546,06m<sup>2</sup> (57.50%) dentro del ámbito, inscrito a favor de **El Estado**, en la partida N° **12161245** del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, correspondiéndole el Registro signado SINABIP N° 16864 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 41092, así mismo revisado el aplicativo SINABIP este tiene proceso judicial pendiente.
  - Parcialmente con 16 596,35m<sup>2</sup> (32.84%) dentro del ámbito, inscrito a favor de **El Estado**, en la partida N° **12672489** del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, correspondiéndole el Registro signado SINABIP N° 17303



<sup>1</sup> Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano;  
Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500; y  
Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.



## RESOLUCIÓN N° 059-2017/SBN-DGPE-SDDI

del Libro de Lima y el Registro CUS N° 55165, así mismo revisado el aplicativo SINABIP este tiene 1 proceso judicial pendiente.

- Parcialmente con 3 184,12m<sup>2</sup> (6.00%) dentro del ámbito, inscrito a favor de **El Estado**, en la partida N° **12500106** del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, correspondiéndole el Registro signado SINABIP N° 17304 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 53930.
- 4.2 Y el área restante se superpone en 1 913,01m<sup>2</sup> (3.66%) dentro del ámbito, inscrito a favor de **la Municipalidad Metropolitana de Lima**, en la partida N° **13545384** del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, correspondiéndole el Registro signado SINABIP N° 697 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 95013.
- 4.3 Según base grafica del Sistema Vial, que obra en esta Superintendencia (K:\BASE\_TEMATICA\MUNICIPALIDAD\LIMA\LIMA\PLAN VIAL SVM-ADENDA 38 SIST.VIAL METROLITANO-MARZO 2011.DWG) y, considerando la Ordenanza N° 1083 que aprueba la Actualización del Sistema Vial Metropolitano, correspondiente a los distritos de Carabayllo y Puente Piedra, el mismo que precisa que la Vía Periurbana (I) y, Vía Cerro Cateo, tienen las secciones viales de 50,00 metros y 30,00 metros respectivamente, se aprecia que “el predio” estaría parcialmente superpuesto con derecho de vía Cerro Cateo y Vía Periurbana en 12 808,10 m<sup>2</sup> aproximadamente.

(...)

En virtud del Informe de Brigada descrito en el considerando que antecede, se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **1)** 29 546,06 m<sup>2</sup> que representa el 57,50% de “el predio”, se encuentra inscrito a favor de El Estado en la Partida N° 12161245 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 154 al 165); **2)** 16 596,35 m<sup>2</sup> que representa el 32,84% de “el predio”, se superpone con el área inscrita a favor de El Estado en la Partida N° 12672489 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 166 al 168); **3)** 3 184,12 m<sup>2</sup> que representa el 6,00% de “el predio”, se superpone con el área inscrita a favor de El Estado en la Partida N° 12500106 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 169); **4)** 1 913,01 m<sup>2</sup> que representa el 3,66% del “el predio”, se superpone con el área inscrita a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en la Partida N° 13545384, del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, toda vez que esta Superintendencia transfirió a su favor para que lo destine al proyecto denominado “Creación de los Servicios de Atención Social del Centro de Servicios de Igualdad Lomas de Carabayllo – Distrito Carabayllo Provincia de Lima – Lima (fojas 170 al 172); y **5)** 12 808,10 m<sup>2</sup> de “el predio” se superpone con la proyección de derecho de vía Cerro Cateo y vía Periurbana, de conformidad con la Ordenanza N° 1083 que aprueba la Actualización del Sistema Vial Metropolitano.

En virtud de lo expuesto, “la Municipalidad” adjuntó el plano perimétrico y el plano de ubicación, más no adjuntó la memoria descriptiva solicitada en “el



Oficio”, razón por la cual se advierte que no ha cumplido con subsanar la primera observación.

## 12.2 Respecto a la segunda observación

Corre en autos que “la Municipalidad no ha cumplido con presentar dentro del plazo otorgado el Acuerdo de Concejo aprobando el pedido de transferencia del predio objeto de su petitorio.

## 12.3 Respecto a la tercera observación

Corre en autos que “la Municipalidad no ha cumplido con presentar dentro del plazo otorgado el Certificado de parámetros Urbanísticos y Edificaciones del predio expedido por la municipalidad en donde se encuentra el predio vigente.



## 12.4 Respecto a la cuarta observación

Corre en autos que “la Municipalidad no ha cumplido con presentar dentro del plazo otorgado el Programa de Desarrollo 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 contenido: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante.



## 12.5 Respecto a la quinta observación

Corre en autos que “la Municipalidad no ha cumplido dentro del plazo otorgado indicar si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.



## 12.6 Ampliación de plazo

Asimismo, a fin de subsanar las observaciones “la Municipalidad” solicita una ampliación de plazo de 20 días. En ese sentido, es conveniente precisar que a la presentación de la misma se encontraba vigente la Directiva N° 005-2013/SBN, la cual no contemplaba la figura de la ampliación de plazo; no obstante ello, la referida directiva fue modificada mediante Resolución N° 086-2016/SBN, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016, en la cual establece en el numeral 7.3 lo siguiente:

“(…)

Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación de plazo hasta por igual término para el cumplimiento de lo que se hubiera requerido.



## **RESOLUCIÓN N° 059-2017/SBN-DGPE-SDDI**

(...)"

En ese sentido, el plazo puede prorrogarse por igual término de manera excepcional y por razones justificadas. Sin embargo, en el caso concreto, si bien "la Municipalidad" solicita la ampliación de plazo antes del vencimiento del plazo otorgado no argumenta las razones por las cuales solicita dicha ampliación, razón por la cual no cabe otorgar la prórroga de plazo solicitada.



**13.** Que, es conveniente precisar que mediante Oficio N° 074-2016-SPOP-DGUR/MDC del 29 de noviembre de 2016 (S.I. N° 33140-2016), es decir con posterioridad al plazo otorgado, "la Municipalidad" adjunta la siguiente documentación: **a)** certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del 10 de noviembre de 2016 emitido por "la Municipalidad" (fojas 174); **b)** copia simple del perfil técnico del proyecto "Construcción del Estadio de la Bombonera en Lomas de Carabayllo, Distrito de Carabayllo – Lima – Lima" (fojas 342), asimismo solicita un plazo de 15 días hábiles para adjuntar el acuerdo de consejo aprobando el pedido de transferencia de "el predio" En ese sentido, "la Municipalidad" ha presentado extemporáneamente los referidos documentos, por lo que esta Subdirección no podrá pronunciarse sobre los mismos. Asimismo, tal como se indicó en el considerando que antecede, la prórroga del plazo no procede.



**14.** Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "la Municipalidad" no cumplió con subsanar las observaciones que realizó esta Subdirección a través de "el Oficio" dentro del plazo otorgado; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de Transferencia Predial a favor de Gobiernos Regionales y/o Gobiernos Locales disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.



**15.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver a presentar "la Municipalidad" un nuevo pedido de transferencia deberá tener en cuenta que sólo puede ser objeto de transferencia aquel predio que se encuentre inscrito a favor del Estado y que constituya un bien de libre disponibilidad.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 005-2013-SBN; y los Informes Técnico Legales N° 0069, 0070, 0071 y 0072-2017-SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2017



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO**, representada por su Alcalde Rafael Marcelo Álvarez Espinoza, de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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



**Regístrese y comuníquese.**

5.2.2.4



*[Handwritten signature in blue ink]*  
.....  
**ABOG. Carlos Reategul Sánchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES