



RESOLUCIÓN N° 284-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de mayo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 257-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE RICARDO PALMA**, representada por su Alcalde Ismael Fernández Cavero, mediante el cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO** de un área de 3 546,77 m² ubicada en el distrito de Ricardo Palma, provincia Huarochirí y departamento de Lima, sin inscripción registral y CUS, 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, mediante oficio N° 0068-2016-ALC.-MDRP presentado el 23 de marzo de 2016 (S.I. N° 06795-2016) la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE RICARDO PALMA**, representada por su Alcalde Ismael Fernández Cavero, en adelante "la Municipalidad", solicita la Transferencia Predial Interestatal a Título Gratuito de "el predio", en el cual se ha construido la Institución Educativa N° 20575 "José Antonio Encinas Franco" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la credencial de reconocimiento a Ismael Zenon Fernandez Cavero como alcalde de la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma emitida el 2 de diciembre de 2014 por el Jurado

Electoral Especial de Huarochirí (fojas 2); **b)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 0115-2016 emitida el 13 de marzo de 2016 por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma, (fojas 3); **c)** memoria descriptiva de “el predio” emitida en marzo de 2016 por el ingeniero civil Walter J. Tovar Macutela (fojas 4); **d)** plano de localización - perimétrico lamina U-02 respecto de “el predio” emitida en marzo de 2016 por el ingeniero civil Walter J. Tovar Macutela (fojas 6); y, **e)** plano de localización - ubicación lamina U-01 respecto de “el predio” emitida en marzo de 2016 por el ingeniero civil Walter J. Tovar Macutela (fojas 7).

4. Que, es conveniente precisar que “la Municipalidad” solicita que se le adjudique un lote con fines educativos; sin embargo, dicha pretensión no se encuentra regulada como un trámite TUPA. No obstante ello, el artículo 75°, numeral 3) de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, prevé como obligación de la autoridad administrativa “encausar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos”. En ese sentido, corresponde a esta Subdirección encausar el pedido de “la administrada” al procedimiento de transferencia predial interestatal a título gratuito.

5. Que, en tal sentido, 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.

6. Que, el artículo 64° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.3.2 del inciso 5.3 del artículo V de la Directiva N° 005-2013-SBN, denominada procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado, prescribe que la transferencia de propiedad del Estado en favor de los Gobiernos Regionales y/o Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.

7. Que, en virtud de la normativa glosada en el considerando que antecede, tendrán legitimidad para obrar en el presente procedimiento, el Gobierno Local y/o Regional, a quienes se les otorgará la transferencia a título gratuito, o de percibir ingresos deberán entregar el 50% del valor del predio, quedando el 50% restante a su favor

8. 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.

9. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de “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, 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



RESOLUCIÓN N° 284-2016/SBN-DGPE-SDDI



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.

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”, “Directiva”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



13. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “la Municipalidad” a través del Informe de Brigada N° 553-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2016 (fojas 8) según el cual, se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

“(…)

- 4.1 *De la evaluación técnica efectuada en la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del Estado); se determinó que el predio no está representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, dado que se superpone gráficamente en ámbito que no cuenta con inscripción registral.*
- 4.2 *Consultado en la Base Gráfica de Registros Públicos del distrito de Ricardo Palma y que insertado el polígono de “el predio” éste se superpone gráficamente en ámbito que no cuenta con inscripción registral.*

(…)”.



14. Que, cabe precisar que, si bien es cierto el artículo 48° de “el Reglamento” señala que: “Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo”; también lo es, que una de las funciones y atribuciones de gestión de esta Superintendencia como ente rector, es la de promover el saneamiento de la propiedad estatal por parte de las entidades para incentivar la inversión pública y privada¹, por lo que, a fin de no afectar posibles derechos de terceros, al aprobarse una transferencia sin previo saneamiento legal con la respectiva inscripción registral a favor del Estado, ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, resulta necesario que la

¹ Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por D.S. N° 007-2008-VIVIENDA

Artículo 9.- De las funciones y atribuciones del Ente Rector

9.3 De gestión:

b) Promover el saneamiento de la propiedad estatal por parte de las entidades para incentivar la inversión pública y privada.

Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN, evalúe la inscripción de “el predio” a favor del Estado (Memorando N° 1417-2016/SBN-DGPE-SDDI).



15. Que, en atención a lo señalado en el en el décimo segundo, décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución, “el predio” solicitado por “la Municipalidad” no puede ser materia de actos de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de transferencia predial interestatal a título gratuito presentada por “la Municipalidad” y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

Que, de conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Ley N° 27444 y el Informe Técnico legal N° 326-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2016.

SE RESUELVE:



Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE RICARDO PALMA**, representada por su Alcalde Ismael Fernández Cavero, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.: 5.2.2.8



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