



RESOLUCIÓN N° 286-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de mayo de 2017

VISTO:



El Expediente N° 775-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**, representado por la Gerente Municipal Metropolitana **ADA CONSTANTINO FERNÁNDEZ**, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL A TÍTULO GRATUITO A FAVOR DE GOBIERNO REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** de un área de 201 869,22 m², inscrita a favor del Estado en la partida N° 12175573 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, ubicado en las pampas denominadas "Piedras Gordas" con frente a la Carretera Panamericana distrito de Ancón, 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° 904-2016-MML/GMM, presentado el 21 de setiembre de 2016 (S.I. N° 25662-2016), la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**, representada por la Gerente Municipal Metropolitana Ada Constantino Fernández, (en adelante "la Municipalidad") solicita la transferencia predial interestatal de "el predio", con la finalidad -según dice- el Instituto Metropolitano Protransporte de Lima efectuará la "Construcción del patio y Terminal Norte del Corredor Complementario Panamericana" (foja 1). Para tal efecto, adjunta -entre otros- los documentos siguientes: **a)** copia simple

del Oficio N°660-2016-MML/MPL/GG del 19 de setiembre de 2016 acompañado de los Informes N°041-2016-MML/MPL/PECC/JCCL y N° 387-2016-MML/IMPL/PECC emitido por la Oficina de Proyectos Especiales Corredores Complementarios (fojas 3-25); y, **b)** copia simple de la partida N°12175573 del Registro de Predios de Lima (fojas 26)

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 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.

7. 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.

8. Que, 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.

9. 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.

10. 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.



RESOLUCIÓN N° 286-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "la Municipalidad", se emitió el Informe de Brigada N° 1475-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016 (fojas 29); concluyó en lo siguiente:

"(...)

- 4.1 El área de 201 869,22 m² solicitada por el Instituto Metropolitano Protransporte de Lima – PROTRANSPORTE, para la construcción del Patio y Terminal Norte del Corredor Complementario Panamericano, se encuentra comprendida en un predio de mayor extensión denominado Parque Zonal B, inscrito a nombre del Estado en la Partida Registral N° 12175573 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y anotado en el CUS N° 41658. Razón por la cual corresponde elaborar los documentos técnicos correspondientes: Plano de Independización y Remanente.
- 4.2 Mediante Resolución N°251-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de setiembre de 2011, se aprueba la entrega en administración del predio inscrito en la Partida N°12175573, a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a fin que a través del Servicio de Parques de Lima se destine a Parque Zonal.
- 4.3 El área solicitada para Protransporte forma parte del Parque Zonal B, administrado actualmente por el Servicio de Parques de Lima -SERPAR Lima- de la MML, para que lo destine a Parque Zonal, razón por la cual ostenta la Zonificación: ZRP Recreación Pública.
- 4.4 Gráficamente existiría una aparente superposición del predio solicitado con el derecho de vía de la carretera Panamericana Norte, lo que será corroborado en el Certificado de Certificado de Zonificación y Vías y/o el Certificado de Parámetros Edificatorios Asimismo, de acuerdo a lo observado en las vistas satelitales, hay una trocha carrozable que llega al fondo del predio matriz, partiendo perpendicularmente a la carretera Panamericana Norte, campos de cultivo y pozas de agua. Además en los documentos adjuntos hay una anotación que indica que corre un tendido de cables de alta tensión.

"(...)"

12. 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 el Oficio N° 2311 -2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2016 y su complementario Oficio N° 2793 -2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2016 (fojas 31 y 33), lo siguiente:

"(...)

De la revisión de la partida registral N° 12175573 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima-Zona Registral IX-Sede Lima referida al predio de mayor extensión, éste se encuentra inscrito a favor del Estado, **asignado en administración a la Municipalidad Metropolitana de Lima para ser destinado a Parque Zonal**, por lo que de conformidad con lo aprobado por Ordenanza N°1018 de la MML del 29 de mayo de 2007, ostenta la Zonificación de Recreación Pública ZRP, cuyos usos permitidos son: recreación pasiva: parques, áreas verdes, paseos, miradores; recreación activa: losas deportivas, no se permitirán edificaciones y por su uso público constituye un bien de dominio público.

Al respecto se precisa que los bienes de dominio público tienen carácter de **inalineable e imprescriptible**, conforme a lo indicado en el literal a) del numeral 2.2) del Reglamento de la Ley N° 29151", en concordancia con lo establecido en la Ley N° 26664 y la Ordenanza Municipal N° 525-MML, que establece; los suelos calificados como "Zona de Recreación Pública", **se encuentran en el régimen de intangibilidad, protección, conservación y defensa** (el resaltado es nuestro).

En ese sentido, el predio inscrito en la partida registral N° 12175573 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima-Zona Registral IX-Sede Lima, al constituir un bien de dominio público no puede ser materia de disposición a favor de terceros, o de administración a favor de personas naturales o jurídicas para fines que desnaturalicen el uso o servicio público que se brinda sobre el mismo.

No obstante lo señalado, su representada al ejercer su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley, sobre los parques zonales y al gozar de autonomía, política, económica y administrativa en los



asuntos de su competencia, conforme lo dispuesto en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo II del título Preliminar de la Ley N° 27972 "Ley Orgánica de Municipalidades", deberá evaluar si corresponde aprobar la desafectación de dominio público con la finalidad de viabilizar la transferencia interestatal solicitada.

Sin perjuicio de lo indicado, le informo que de la evaluación efectuada se ha advertido que gráficamente existiría una aparente superposición del predio solicitado con el derecho de vía de la carretera Panamericana Norte, lo que deberá ser corroborado con el Certificado de Zonificación y Vías y/o el Certificado de Parámetros Edificatorios.

Asimismo, de lo observado en las vistas satelitales de fecha julio de 2015, las que son utilizadas como apoyo técnico referencial, cuando la resolución y la escala lo permiten, se tiene lo siguiente:

- Existencia de una trocha carrozable que llega al fondo del predio matriz, partiendo perpendicularmente a la carretera Panamericana Norte.
- Existencia de áreas cultivadas y pozas de agua, que aparentan ser lagunas de oxidación.
- En los documentos técnicos adjuntos se aprecia una anotación que indica que corre un tendido de cables de alta tensión y en otro un tendido telefónico.

Por otro lado, se le informa que según lo señalado en el numeral 7.1) de la Directiva N° 005-2013/SBN", para la evaluación de la procedencia de una solicitud de transferencia interestatal son requisitos los siguientes documentos

(...)"

13. Que, mediante Oficio N° 1118-2016-MML/GMM del 1 de diciembre de 2016 (S.I N° 33445-2016), dentro del plazo otorgado "la Municipalidad", manifiesta que se encuentran en proceso de aprobación por parte del Consejo Municipal la solicitud para la transferencia predial de "el predio" y la aprobación del Proyecto de Ordenanza de desafectación; razón por la cual solicita la ampliación del plazo (fojas 34).

14. Que, mediante Oficio N° 2985-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2016 de conformidad con lo establecido en el numeral 7.3¹ de la Directiva N° 005-2013/SBN, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 en concordancia con el artículo 136² de la Ley N° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General" se otorga la ampliación del plazo por igual término del referido en el Oficio N° 2793 -2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2016 y en caso que no subsane las observaciones se dará por concluido el trámite.

15. Que, es conveniente precisar que el referido Oficio fue notificado el 14 de diciembre de 2016, motivo por el cual el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de 1 día para subsanar las observaciones advertidas venció el 30 de diciembre de 2016

16. Que, revisado el Sistema Integral Documentario –SID, plataforma de registro de solicitudes no se ha identificado petición alguna presentada por "la Municipalidad" subsanando las observaciones advertidas a través de los Oficio N° 2311 -2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2016 y su complementario Oficio N° 2793 -2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2016 dentro del plazo otorgado; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de Transferencia Predial a favor de Gobiernos

¹ Verificación de documentos y plazo de subsanación

La SDDI, en el caso de la SBN, o la entidad pública a través de la unidad operativa correspondiente verifica 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. Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado el administrado puede solicitar su ampliación hasta por igual término para el cumplimiento de lo que se hubiere requerido. En caso que el administrado no subsane las observaciones efectuadas dentro del plazo otorgado o ampliado, se da por concluido el trámite, notificándose dicha decisión al administrado

² Artículo 136. Plazos improrrogables

136.1 Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

136.2 La autoridad competente puede otorgar prórroga a los plazos establecidos para la actuación de pruebas o para la emisión de informes o dictámenes, cuando así lo soliciten antes de su vencimiento los administrados o los funcionarios, respectivamente.

136.3 La prórroga es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien la solicita y siempre que aquella no afecte derechos de terceros.

136.4 Tratándose de procedimientos iniciados a pedido de parte con aplicación del silencio administrativo positivo, en caso el administrado deba realizar una gestión de trámite a su cargo necesaria para adoptar una decisión de fondo, puede solicitar la suspensión del cómputo del plazo del procedimiento hasta por un plazo de treinta (30) días hábiles."

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 286-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 constituya una declaración de fondo.



De conformidad con lo establecido en 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, Ley N° 27444 del Procedimiento Administrativo General, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 005-2013-SBN; y el Informe Técnico Legal N° 305-2017-SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2017

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**, representada por la Gerente Municipal Metropolitano **Ada Constantino Fernández**, de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.2.4



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES