

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 327-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de junio de 2016

VISTO:



El Expediente N° 259-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE RICARDO PALMA HUAROCHIRÍ**, representada por el Alcalde Ismael Fernández Cavero, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO** de un área de 7 697,7404 m² ubicada en el distrito de Ricardo Palma, provincia Huarochirí, departamento de Lima, la cual se encuentra inscrita a favor del Estado, representado por COFOPRI, en la partida N° P17045285 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete – Zona Registral N° IX – Sede Lima, 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 escrito presentado el 23 de marzo de 2016 (S.I. N° 06793-2016) la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE RICARDO PALMA HUAROCHIRÍ**, representada por el Alcalde Ismael Fernández Cavero, en adelante “la Municipalidad”, solicita la Transferencia Predial Interestatal a Título Gratuito de “el predio”, toda vez que –según dice- la Asociación Asentamiento Humano “El Mirador 11” ubicado en el Asentamiento Humano “Juan Velasco Alvarado”, necesita realizar el saneamiento físico

legal, en la medida que viene ejerciendo posesión (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la credencial de reconocimiento como alcalde de “la Municipalidad” emitida por el Jurado Electoral Especial de Huarochirí (fojas 2); **b)** copia simple de la anotación de inscripción del título N° 2015-00427794 presentado el 7 de mayo de 2015 en la Oficina registral N° IX – Sede Lima (fojas 3); **c)** copia simple de la Partida N° 13424062 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 4); **d)** copia simple del Oficio N° 1369-2015/SBN-DNR-SDRC del 14 de mayo de 2015 emitido por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales –SBN (fojas 7); **e)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de la SBN el 6 de mayo de 2015 suscrito por la ingeniera Ana Rocio Gaspar Marcelo (fojas 8); **f)** Resolución de Alcaldía N° 0113-2016 del 3 de marzo de 2016 emitido por “la Municipalidad” (fojas 9); **g)** memoria descriptiva de marzo de 2016 suscrito por Walter J. Tovar Macutela (fojas 10); **h)** plano de localización de mayo de 2015 suscrito por Walter J. Tovar Macutela (fojas 13); y **i)** plano perimétrico de mayo de 2015 suscrito por Walter J. Tovar Macutela (fojas 13).



4. 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.

5. 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.



6. 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.

7. 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.



8. 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.

9. 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° 327-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. 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.

11. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "la Municipalidad" a través del Informe de Brigada N° 618-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2016 (fojas 14) según el cual, se determinó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

(...)

4.1 El predio, luego de la digitalización de los datos técnicos del plano perimétrico, se ha obtenido un área de 7 697,7404 m², la misma que es discrepante de 237,62 m² con el área consignada en dicho documento técnico (7 935,36 m²). De proseguir con el trámite, el administrado deberá empezar por subsanar dicha observación.

4.2 El predio, superpuesto con la base gráfica única de propiedades de la SBN, no se encuentra dentro de área inmatriculada a favor del Estado.

4.3 El predio, según la base gráfica de registros públicos, se ha determinado que un 98,99% (7 619,6193 m²) se superpone con la partida registral N° 11075998 y un 1,01% (78,1207 m²) con área no inscrita. Según dicha partida registral corresponde al pueblo joven Juan Velasco Alvarado, partida que se ha sido migrada a la partida P17045285, de la Oficina registral Cañete.

4.4 El predio, según la base gráfica de COFOPRI, correspondiendo al plano de modificación de trazado y lotización N° 0169-COFOPRI-2012-OZLC, se superpone en 33,96% (2 614,0345 m²) con el Pueblo Joven Juan Velasco Alvarado, inscrito en la partida registral N° P17045285.

4.5 El predio, según la base gráfica de zonas arqueológicas se superpone en un 87,04% (6 700,3679 m²) con la zona arqueológica denominada "San Pedro de Mama".

4.6 El predio, según la base gráfica de comunidades campesinas de los Registros Públicos, el predio se encuentra en un 88,51% (6 812,98 m²) dentro del territorio de la comunidad campesina no inscrita denominada Siscaya Sector A.

4.7 Realizada la búsqueda gráfica del plano de zonificación de la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma en las bases gráficas a las que se tiene acceso en esta Superintendencia, no se identificado información alguna; en tanto el administrado no adjunta certificado de zonificación y/o parámetros urbanísticos. Tampoco adjunta el certificado de búsqueda catastral, ni especifica el objetivo para el que solicita la transferencia predial interestatal.

(...)"

12. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente en la presente resolución y de la evaluación de los antecedentes registrales de las referidas partidas registrales Ns° 11075998 y P17045285, se concluye lo siguiente: i) 7 619,6193 m² que representa un 98.99% se superpone con la Partida N° 11075998 del Registro de predios de la Oficina Registral de Cañete Zona Registral N° IX Sede Lima, según la cual consta anotado su cierre por migrar a la Partida N° P17045285 del Registro de predios de la Oficina Registral de Cañete Zona Registral N° IX Sede Lima, cuya titularidad es del Estado representado por el Organismo de la Formalización de la Propiedad

Informal –COFOPRI; advirtiéndose además que constituye un bien integrante del patrimonio cultura de la Nación, según Resolución Directoral Nacional N° 1002/INC del 4 de octubre de 2001 y Resolución Directoral Nacional N° 1656/INC del 5 de diciembre de 2005, según la cual resuelve declarar Patrimonio Cultural de la Nación a la Zona Arqueológica denominada “San Pedro de Mama”; y ii) 78,1207 m² que representa un 1,01% no cuenta con inscripción registral.

13. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede se concluye que “el predio” no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representado por esta Superintendencia y además un 98.89% constituye un bien integrante del patrimonio cultura de la Nación, según Resolución Directoral Nacional N° 1002/INC del 4 de octubre de 2001 y Resolución Directoral Nacional N° 1656/INC del 5 de diciembre de 2005.



14. Que, respecto de los bienes del Patrimonio Cultural de la Nación la Ley N° 28296, publicada en el diario Oficial “El Peruano” el 22 de julio de 2004 en su artículo 5° señala que los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la referida Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos, y son bienes intangibles e imprescriptibles.

15. Que, en el caso concreto si bien es cierto “el predio” es de propiedad del Estado representado por COFOPRI, también lo es que constituye un bien del Patrimonio Cultural de la Nación, bien de dominio público intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de transferencia a título gratuito a través del presente procedimiento, razón por la cual su pretensión debe ser declarada improcedente; de conformidad con normativa glosada en el décimo cuarto considerando de la presente resolución.

16. Que, respecto al área no inscrita no puede ser objeto de transferencia a través del presente procedimiento, en la medida que no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, tal como lo prescribe el artículo 48° del “Reglamento” y la norma glosada en el octavo considerando de la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección, mediante Memorando N° 1295-2016/SBN-DGPE-SDDI del 03 de mayo de 2016 (fojas 29), ha solicitado a la Subdirección de Patrimonio Estatal que evalué las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.



17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Supervisión se sirva evaluar la verificación de “el predio”, de conformidad con lo contemplado en el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

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° 0364-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2016.



SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE RICARDO PALMA HUAROCHIRÍ**, representada por el 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 327-2016/SBN-DGPE-SDDI

Artículo 3°. Derivar el expediente, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 5.2.2.8



Firma manuscrita de Paola María Elisa Bustamante González.

Abog. Paola María Elisa Bustamante González
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario

