

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 346-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de junio de 2016

VISTO:

El Expediente N° 188-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA**, representada por su alcalde **MILTON F. JIMENEZ SALAZAR**, mediante el cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** de un área de 31,000.00 m², ubicado en el sector Cerros Blancos a la altura del Km. 33 de la Panamericana Norte, margen izquierda de la ruta Lima-Ancón, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 70373386, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 54460, respectivamente, en adelante “el predio”, 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 “La 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 028-2016-ALC/MDPP, presentado el 2 de marzo de 2016 (S.I. N° 04930-2016), la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (en adelante “la Municipalidad”), representada por su alcalde Milton F. Jiménez Salazar, solicita la transferencia de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **a)** copia simple del certificado de búsqueda catastral, expedida el 26 de febrero del 2016, por el abogado certificador de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Mercedes Maritza Mendoza Mogollón (fojas 2 y 3); y, **b)** copia simple de la memoria descriptiva y plano



perimétrico, firmados por el Ing. Miguel Erick Alburqueque Ocaña (fojas 4 a 9).

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.

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

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 343-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2016 (fojas 11 y 12), mediante el cual -entre otros- concluyó respecto de “el predio”, lo siguiente:
“(…)





RESOLUCIÓN N° 346-2016/SBN-DGPE-SDDI

4.1 "El administrado" solicita la transferencia predial de "el predio" para ejecutar el proyecto de habilitación urbana.

4.2 Comparado "el predio" que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, se determinó que éste resulta un área de 31 266,25m² lo cual es diferente con lo indicado en la S. I N° 04930-2016.

4.3 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante con la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, observándose al predio gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto, en un área de 640.17m² (representa el 2.05% del área solicitada) dentro de un área de mayor extensión inscrito en la Partida N° 70373386, con un área de 913 094,71 m², en la Zona Registral N° IX-Sede Callao, a favor del propietario Estado Peruano representado por la -Superintendencia Nacional de bienes Estatales, ubicado al este de la Asociación de Vivienda Santa Rosa con Registro SINABIP N° 2126 del Libro de Callao, con Registro CUS N° 54460.

- Y el área que resta de 30 626,08 m² (que representa el 97.95% del área solicitada) se encuentra sin inscripción.

4.4 Asimismo, se revisó el Certificado de Búsqueda Catastral del 09.02.2016 presentado por el administrado, el cual señala que "el predio" **se encuentra parcialmente en el ámbito inscrito en la PE N° 70373386-As.B0003**, información concordante con lo verificado en la Base Única SBN.

4.5 Visto la Base Gráfica referencial de la Municipalidad de Puente Piedra, al cual se accede a manera de consulta, "el predio", parcialmente se superpone en 173,31 m², con la Mz Q1 del Programa Municipal de Vivienda Las Dunas de Puente Piedra.

4.6 Se procedió a visualizar "el predio" en la imagen referencial del Google Earth del 01.02.2016, sistema que se tiene apoyo técnico mientras la resolución y escala lo permite, éste corresponde a un terreno eriaz, dentro del cual atraviesa un trocha carrozable.

4.7 Asimismo de acuerdo con la base gráfica de trámites, "el predio" se superpone parcialmente con el ámbito de la solicitud N°07438-2010 que corresponde a un trámite de compra y venta, en estado "concluido".

4.8 Se comparó el plano presentado por el solicitante con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana aprobado por la ordenanza N° 1105-MML del 13-12-2007 y publicado el 05-01-2008), se verificó lo siguiente:

- Totalmente superpuesto con Protección y Tratamiento Paisajista (PTP).

4.9 De acuerdo con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que "el predio" no se ve afectado por áreas naturales protegidas, concesiones mineras ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario.

4.10 Por último La presente evaluación es resultado de trabajo de gabinete, no se realizó trabajo en campo.

(...)"

12. Que, en virtud del Informe de Brigada descrito en el considerando precedente, y de la evaluación de los antecedentes registrales se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **a)** existe discrepancia entre el área que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos (31 266,25 m²) y el área peticionada por "la administrada" (S.I N° 04930-



2016), **b)** 640.17 m², que representa el 2.05 % de “el predio” se encuentra inscrita a favor del estado, Representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida N° 70373386 del registro de predios de la oficina registral del Callao – Zona Registral N° IX Sede Lima, y, **c)** 30 626,08 m² que representa el 97.95 % de “el predio” se superpone con un área no inscrita.

13. Que, como parte de la etapa de calificación con la finalidad que “el administrado” subsane lo advertidas en el numeral precedente se emitió el Oficio N° 1085-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2016 (fojas 13 y 14), (en adelante “el Oficio”), mediante el cual se observó lo siguiente:

“(…)

Evaluada su solicitud de transferencia predial y anexos; conforme a lo establecido en la Directiva N° 005-2013/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN del 19 de setiembre de 2013 (en adelante “la Directiva”), deberá presentar para el inicio del procedimiento de transferencia una solicitud escrita, la cual contendrá lo siguiente:

- i) La indicación de la entidad pública a la cual se dirige.
- ii) La indicación de la entidad pública solicitante, con los nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad de su representante legal.
- iii) La expresión concreta de lo pedido, indicando el área, ubicación del predio y el uso o finalidad que se otorgará al predio.
- iv) Lugar, fecha y firma.
- v) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del predio expedido por la municipalidad en donde se encuentra el predio vigente.
- vi) Partida Registral del predio cuya transferencia se solicita o Certificado Negativo de Búsqueda Catastral expedida por la SUNARP.
- vii) El Acuerdo de Concejo aprobando el pedido de transferencia del predio.
- viii) Asimismo, dependiendo del tipo de transferencia solicitada se deberá acompañar adicionalmente, los documentos siguientes:

- Para la transferencia a título gratuito entre entidades estatales:

El programa 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 conteniendo: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante.

La indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.

- En caso de transferencias a título oneroso entre entidades estatales:

La tasación del predio, elaborada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.

La conformidad del procedimiento y estudio de mercado de la tasación, debidamente visada por la entidad solicitante.

Asimismo señale y adjunte el sustento legal mediante el cual se le acredita como entidad competente para poder solicitar la transferencia de “el predio” a su favor, con la finalidad de ejecutar el referido proyecto.

Por otro lado, cabe señalar que de la revisión de la documentación técnica presentada, contrastada con la base gráfica de la SBN, que a manera de consulta accede esta Superintendencia se ha elaborado el Informe de Brigada N° 343-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2016, según el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

- 4.11 “La administrada” solicita la transferencia predial de “el predio” para ejecutar el proyecto de habilitación urbana.
- 4.12 Comparado “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, se determinó que éste resulta un área de **31 266,25 m²** lo cual es diferente con lo indicado en la **S. I N° 04930-2016**.
- 4.13 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante con la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, observándose al predio gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto, en un área de **640.17 m²** (representa el **2.05%** del área solicitada) dentro de un área de mayor extensión inscrito en la **Partida N° 70373386**, con un área de 913 094,71 m², en la Zona Registral N° IX–Sede Callao, a favor del propietario Estado Peruano representado por la - **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, ubicado al este de la Asociación de Vivienda Santa Rosa con Registro SINABIP N° 2126 del Libro de Callao, con Registro CUS N° 54460.





RESOLUCIÓN N° 346-2016/SBN-DGPE-SDDI

- Y el área que resta de **30 626,08 m²** (que representa el **97.95%** del área solicitada) se encuentra sin inscripción.

- 4.14 Asimismo, se revisó el Certificado de Búsqueda Catastral del 09.02.2016 presentado por el administrado, el cual señala que "el predio" se encuentra parcialmente en el ámbito inscrito en la PE N° 70373386-As.B0003, información concordante con lo verificado en la Base Única SBN.
- 4.15 Visto la Base Gráfica referencial de la Municipalidad de Puente Piedra, al cual se accede a manera de consulta, "el predio", parcialmente se superpone en **173,31 m²**, con la Mz Q1 del Programa Municipal de Vivienda Las Dunas de Puente Piedra.
- 4.16 Se comparó el plano presentado por el solicitante con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana aprobado por la ordenanza N° 1105-MML del 13-12-2007 y publicado el 05-01-2008, se verificó que "el predio" está totalmente superpuesto con zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP).
(...)"

Al respecto, se advierte en el informe que un área de **30 626,08 m²**, que representa el **97.95%** de "el predio" no debe ser considerado como un área de libre disponibilidad ya que se encuentra sin inscripción registral. En tal sentido, deberá excluir el área señalada, que representa el 97.95 % que no es de libre disponibilidad; por lo que deberá reformular su pedido, teniendo en consideración lo señalado en el presente documento, para lo cual deberá presentar:

1. 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;
2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500;
3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

(...)"

14. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue oportunamente notificado el 12 de mayo de 2016), de conformidad con el artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹, documento que fue recibido por la secretaría general de la Sub Gerencia de atención al ciudadano y archivo central de "la Municipalidad", ubicado en la calle 9 de junio N° 100, Puente Piedra, Lima (dirección consignada en la S.I. N° 04930-2016); por lo que, el plazo **de diez (10) días hábiles**,

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

"21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación."

"21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado."

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

"21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente."



más un (1) día por el término de la distancia, para subsanar las observaciones advertidas, venció el 27 de mayo de 2016 (fojas 15 y 16).

15. Que, conforme consta de autos, "la Municipalidad" no presentó documento alguno para subsanar las observaciones advertidas en "el oficio", conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID (fojas 17), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en dicho "Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de transferencia interestatal predial y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

16. Que, por otro lado, teniendo en cuenta lo señalado en el informe de Brigada N° 343-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2016, se ha solicitado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante Memorando N° 1711-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2016, sirva evaluar, de ser el caso, la primera inscripción de dominio del área equivalente a 30 626, 08 m², ubicado en el sector Cerros Blancos a la altura del Km. 33 de la Panamericana Norte, margen izquierda de la ruta Lima-Ancón, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 005-2013/SBN y el Informe Técnico Legal N° 389-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** solicitada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA**, representada por su alcalde **MILTON F. JIMENEZ SALAZAR**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.3




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