



RESOLUCIÓN N° 349-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de junio de 2016

VISTO:

El Expediente N° 080-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE**, representado por el Alcalde **OSCAR BENAVIDES MAJINO**, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** a título gratuito del área de 16 283,94 m², ubicado en las laderas del cerro Dinoes al lado sur de la Dinoes- PNP entre el AA.HH Juan Velazco Alvarado y el Programa de Vivienda Jesús de Nazaret en distrito de Ate, 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 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° 20-2016-MDA/A del 19 de enero de 2016 (S.I. N° 01729-2016) la Municipalidad Distrital de Ate, representado por el Alcalde, Oscar Benavides Majino (en adelante "La Municipalidad") solicita la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio" en la cual se tendría proyectada la vía colectora con una sección de 20 m denominada Av. Esperanza (fojas 1). Para tal efecto adjunta los documentos siguientes: **1)** copia del Oficio N° 577-2015-MDA/A del 05 de octubre de 2015 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 3); **2)** copia del Oficio N° 262-2015/SECGEN-PNP-AYU del 18 de diciembre de 2015, suscrito por el Director General de la Policía Nacional del Perú (fojas 4); **3)** copia del oficio N° 168-2014-MML/GTU del



05 de marzo de 2014, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 5); **4)** copia del Informe N° 920-2013-MML/GTU-SETT del 25 de setiembre de 2013 emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 6); **5)** copia del Memorando N° 018-2016-MDA/GDU del 13 de enero de 2016 emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 8); **6)** copia del Informe N° 076-2016-MDA/GDU-SGPUC del 13 de enero de 2016 emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad distrital de Ate (fojas 9); **7)** Informe N° 006-2016/MDA-GDU-SGPUC-JLAG del 12 de enero de 2016, emitido por la Sub - Gerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad distrital de Ate (fojas 10); **8)** plano perimétrico y ubicación (fojas 14 y 15); **9)** copia del Oficio N° 116-2013/MDA-GM del 13 de agosto de 2013, emitido por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 16); y, **9)** copias de la publicación en el Diario Oficial El Peruano de la Ordenanza N° 341, Ley N° 30324 y Decreto Supremo N° 184-2015-EF, del 6 de diciembre de 2001, 9 de mayo de 2015 y 5 de julio de 2015, respectivamente (fojas 17).



4. Que, mediante el Oficio N° 050-2016-MDA/A del 10 de marzo de 2016 (S.I. N° 05486-2016), "La Municipalidad" remite información complementaria, entre ellas el Informe N°289-MDA-GDU/SGPUC del 22 de febrero de 2016 y el Informe N° 244-MDA-GDU/GAJ del 1 de marzo de 2016 (fojas 60 y 61), emitidas por la Municipalidad Distrital de Ate, a fin de que sean estimadas al momento de que esta Superintendencia emita pronunciamiento.

5. Que, es conveniente precisar que "la Municipalidad" solicita que se le adjudique un lote en el cual tendría proyectada la vía colectora con una sección de 20 m; 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.



6. 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.

7. 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.



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



RESOLUCIÓN N° 349-2016/SBN-DGPE-SDDI

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, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

11. 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.

12. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "La Municipalidad" a través del Informe de Brigada N° 103-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2016 (fojas 21) según el cual, se determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

"(...)

4.1 Predio materia de venta directa no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN.

4.2 De la revisión de la base gráfica de la SUNARP a la cual se accede a manera de consulta se advierte lo siguiente:

o *Un área de 9 913,86 m² lo que representa el 60,88 % se encuentra dentro de la Comunidad Campesina de Ccollanac inscrito en la Partida Registral N° 11056784, de lo cual:*

a) *Gráficamente se encuentra un área de 9 212, 48 m² que representa el 56,58 % dentro del Centro de Instrucción de la Policía Nacional propiedad definida por COFOPRI; de la cual en base gráfica de la SUNARP no se ha podido identificar la partida registral.*

b) *Un área de 701,38 m², que representa el 4,30 % se ubica únicamente dentro de los límites de la Comunidad Campesina de Collanac inscrita en la Partida Registral N° 11056781.*

o *Un área de 1 738,24 m² que representa 10,68 % se encuentra en propiedad de terceros con Partida Registral N° 12308532*

o *El área restante de 4 631,84 m que representa el 28,44 % no cuenta con inscripción registral.*

4.3 El administrado no indica el área que requiere para su proyecto (tramo propuesto por la municipalidad de Ate para la Avenida la Esperanza), ancho 20 metros, no considera los taludes que pudieran existir a ambos lados de la vía, para una mejor evaluación el administrado deberá elaborar su plano perimétrico y de ubicación con coordenadas UTM en PSAD-56 o WGS-84.

4.4 El predio se encuentra en zonificación PTP, Protección y Tratamiento Paisajista, de



(...):

13. Que, en atención a lo señalado en el Informe de Brigada descrito en el considerando precedente, ha quedado técnicamente demostrado lo siguiente: **1)** el área de 9 913.86 m² que representa el 60.88 % se encuentra dentro de la Comunidad Campesina de Ccollanac inscrito en la Partida Registral N° 11056781 del Registro de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima, dentro de la cual se observa **i)** un área de 9 212,48 m² (que representa el 56,58% de “el predio”) que corresponde al polígono del Centro de Instrucción de la Policía delimitado por COFOPRI y que no cuenta con inscripción registral de acuerdo a lo advertido a la base gráfica de la SUNARP, a la que accede esta Superintendencia a manera de consulta; y, **ii)** el área de 701,38 m² que representa el 4.30 % se ubica únicamente en los límites de la comunidad Campesina de Ccollanac inscrito en la Partida Registral N° 11056781 del Registro de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima; **2)** el área de 1 738.24 m² que representa el 10.68% se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 12308532 de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima, a favor de terceros; y, **3)** el área restante de 4 831.84 m² que representa el 28.44% de “el predio” no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

14. Que, teniendo en cuenta lo señalado en el décimo segundo considerando de la presente resolución, ha quedado técnicamente demostrado que el 71,56 % de “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por lo que conforme al artículo 32° de “el Reglamento”¹ corresponde declarar improcedente la solicitud de transferencia respecto a dicho porcentaje del área solicitada, debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

15. Que, respecto al área no inscrita, el 28,44% de “el predio”, no puede ser objeto de transferencia a través del presente procedimiento, en la medida que todo acto de disposición requiere que se haya culminado con la inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, tal como lo prescribe el artículo 48° del “Reglamento”². No obstante ello, esta Subdirección, mediante Memorando N° 402-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero de 2016 solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, evalué las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, mediante el Memorial del 2 de febrero de 2016 (S.I. 02413-2016), los dirigentes vecinales de las organizaciones sociales del valle de Amauta del distrito de Ate, manifiestan su conformidad con la ejecución de la obra “construcción de infraestructura vial en la Av. La Esperanza, tramo que une ex – fundo

1 “Artículo 32.- De la capacidad para aprobar los actos

El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de bienes estatales, conforme con las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante y por:

1. La SBN, para aquellos de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales, para aquellos de su propiedad o del Estado que estén bajo su administración.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad”.

2 “Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

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.

La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos”.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 349-2016/SBN-DGPE-SDDI

Barbadillo con valle de Amauta” y la intervención de esta Superintendencia a fin de concretar dicha ejecución (fojas 42); sin embargo, como ya se ha sustentado a través de los considerandos de la presente resolución, “el predio” no es propiedad del Estado representado por la SBN, razón por la cual no es factible la intervención de esta Superintendencia, en ese sentido el documento emitido por dichas organizaciones no incide el contenido de 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° 402-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I.N° 5.2.2.8



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