



RESOLUCIÓN N° 500-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 315-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA**, representada por su Alcalde Carlos Arce Arias, mediante el cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO** de un área de 530 859,77 m² ubicada en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 07075451 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con registro CUS N° 26042, 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° 073-2016-DA/MDSR presentado el 30 de marzo de 2016 (S.I. N° 07321-2016) la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA**, representada por su Alcalde Carlos Arce Arias, en adelante “la Municipalidad”, solicita la transferencia predial interestatal a título gratuito de “el predio”, para que sea destinado a la ejecución del proyecto de inversión pública denominado “Mejoramiento de las condiciones de atención a los visitantes en la playa Santa Rosa, con la construcción de la marina turística en el distrito de Santa Rosa – Lima” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad



perteneciente a Carlos Arce Arias (fojas 4); **b)** copia simple de la credencial de reconocimiento a Carlos Arce Arias como alcalde de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa emitida el 3 de noviembre de 2014 por el Jurado Electoral Especial de Lima (fojas 5); **c)** copia certificada del Acuerdo de Concejo N° 015-2016-MDRS emitido el 23 de marzo de 2016 por el Concejo Municipal de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 6); **c)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral Atención N° 500828768 del 22 de abril de 2015 expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 7); **d)** copia simple de la partida registral N° 11952172 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 8); **e)** copia simple de la partida registral N° 07075451 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 10); **f)** plano perimétrico lamina P-01 emitido en marzo de 2016 por el ingeniero civil Iovan Javier Márquez Ccallocunto (fojas 15); **g)** plano ubicación lamina U-01 emitido en marzo de 2016 por el ingeniero civil Iovan Javier Márquez Ccallocunto (fojas 16); **h)** memoria descriptiva emitida en marzo de 2016 por el ingeniero civil Iovan Javier Márquez Ccallocunto (fojas 17); **i)** certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 000-2015-GDU/MDSR sin fecha (fojas 20); **j)** Proyecto de Inversión “Mejoramiento de las condiciones de atención a los visitantes en la playa Santa Rosa, con la construcción de la marina turística en el distrito de Santa Rosa – Lima” (fojas 21); **k)** Certificado de habilidad de 14 de enero de 2016, emitido a favor del ingeniero civil Iovan Javier Márquez Ccallocunto por el Colegio de Ingenieros del Perú (fojas 65); y **l)** plano de Distribución del Proyecto Turístico L.P – 01 de marzo de 2016 suscrito por el ingeniero civil Julio César Ramos Gonzaga (fojas 66).



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, 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

7. 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.

8. 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.



RESOLUCIÓN N° 500-2016/SBN-DGPE-SDDI

9. 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.

10. 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.

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

12. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “la Municipalidad” a través del Informe de Brigada N° 708-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2016 (fojas 67) según el cual, se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra totalmente (100%) en ámbito del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 07075451 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 26042; **ii)** cuenta con tres procesos judiciales no concluidos; **iii)** se afectó en uso a favor del Ministerio de Marina mediante Resolución Suprema N° 240-74-VI-DB del 20 de junio de 1974; la cual no inscrita en la partida registral; y **iv)** el 0,25% de “el predio” se superpone con la Zona Arqueológica Punta Grande o Playa Grande.

13. Que, respecto de lo señalado en el numeral 12.1) del décimo segundo considerando de la presente resolución, se advierte que revisado los antecedentes registrales de la indicada Partida N° 07075451 se advierte que la Resolución N° 240-74-VI-DB del 20 de junio de 2014, que resuelve afectar en uso a favor del Ministerio de Marina 600, 000.00 m², para la construcción de una Estación Central de Comunicaciones y la ampliación de las instalaciones del Círculo Naval del Perú, no se encuentra inscrita en los Registros Públicos; sin embargo, se encuentra vigente, conforme lo precisa la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a través del Memorando N° 2222-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de agosto de 2016 (fojas 72).

14. Que, en relación a lo indicado en el numeral 12.3) del décimo segundo considerando de la presente resolución, cabe indicar que al 0.25% del área solicitada le es aplicable la Ley N° 28296¹, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación,

¹ Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, Ley N° 28296, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 22 de julio de



normatividad que le otorga al área en mención la condición de intangible, inalienable e imprescriptible.

15. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el predio" no es de libre disponibilidad, toda vez que se encuentra inmerso en su totalidad dentro de un área afectada en uso a favor de Ministerio de la Marina (hoy Marina de Guerra del Perú), asimismo, parte del mismo (25%) tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible al constituir la Zona Arqueológica Punta Grande o Playa Grande, por lo tanto, la solicitud debe ser declarada improcedente.

16. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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, la Resolución N° 073-2016/SBN-SG y el Informe Técnico legal N° 588-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA**, representada por su Alcalde Carlos Arce Arias, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- Poner en conocimiento, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones

Regístrese y comuníquese.

MQL/mimo-gglla
POI 5.2.2.8



.....
Arq. **MARÍA ROSA QUINTANILLA LARICO**
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (s)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

2004, establece en el segundo párrafo del artículo 5° de la citada Ley, 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. Son bienes intangibles e imprescriptibles"; en el mismo sentido, el numeral 6.1) de su artículo 6° dispone que "todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado".