



RESOLUCIÓN N° 541-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 292-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE RICARDO PALMA**, representada por su Alcalde Lic. Ismael Fernandez Cavero, mediante la cual, peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** del predio de 58 291,68 m², ubicado en el distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochirí, Departamento de Lima, que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida N° 11420222 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con Registro CUS N° 37284, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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° 0042-2016-ALC/MDS presentado el 23 de marzo de 2016 (S.I. N° 06797-2016), la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma, representada por su Alcalde Lic. Ismael Fernández Cavero (en adelante “la administrada”), peticona la transferencia interestatal de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la




documentación siguiente: **i)** copia simple de Plano de Ubicación (fojas 2 y 7); **ii)** copia simple de la Memoria descriptiva de “el predio” de diciembre de 2014, emitido por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma (fojas 3); **iii)** copia simple de Plano de Lotización – PL-01 visado por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma (fojas 6); **iv)** copia simple de Plano Perimétrico N° PP-01 de diciembre de 2014, visado por la Municipalidad de Ricardo Palma (fojas 8); **v)** copia simple de testimonio – Escritura Pública N° 361, de constitución, estatuto y elección del primer consejo directivo de la Asociación de Vivienda “Primero de Mayo de Ricardo Palma” del 24 de abril de 2015 (fojas 20); **vi)** copia simple de la Partida Registral N° 13428469 del Registro de Personas Jurídicas de la Asociación de Vivienda Primero de Mayo de Ricardo Palma del 20 de mayo de 2015 (fojas 35); **vii)** copia simple de la Partida N° 11420222 Oficina Registral Lima , Zona Registral N° IX – Sede Lima del 21 de agosto de 2015 (fojas 40 y 54).




4. Que, el artículo 63° de “el Reglamento” señala que la transferencia de predios a título gratuito puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

5. Que, asimismo, 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 “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, del 19 de setiembre de 2013 (en adelante “la Directiva”), 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 precedente, 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, asimismo, el numeral 7.1 de “la Directiva”, señala que, para el inicio del procedimiento de transferencia el administrado deberá presentar una solicitud escrita, la cual contendrá lo siguiente:

(...)

- a. La indicación de la entidad pública a la cual se dirige.
- b. 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.
- c. La expresión concreta de lo pedido, indicando el área, ubicación del predio y el uso o finalidad que se otorgará al predio.
- d. Lugar, fecha, firma.
- e. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del predio expedido por la municipalidad



RESOLUCIÓN N° 541-2016/SBN-DGPE-SDDI

en donde se encuentra el predio vigente.

f. Partida Registral del predio cuya transferencia se solicita o Certificado Negativo de Búsqueda Catastral expedida por la SUNARP.

En el caso que el área solicitada no guarde identidad con la inscrita en el Registro de Predios o cuando no se encuentre inscrita, el administrado además presentará:

g. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM - WGS 84 a escala 1/5000 o múltiplo apropiado con indicación del área, linderos, medidas perimétricas autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

h. Plano de ubicación del predio.

i. Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, las medidas perimétricas y la zonificación (con los nombres de los colindantes, si los hubiere) autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

Asimismo, dependiendo del tipo de transferencia solicitada se deberá acompañar adicionalmente, los documentos siguientes:

j. Para la transferencia a título gratuito entre entidades estatales:

(1) 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.

*(2) La indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será 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 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, 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.



11. 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 administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

12. 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.

13. Que, mediante Informe Brigada N° 785-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2016 (fojas 52), según el cual, señala respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

4.1 Comparado "el predio" que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste resulta un área de 58 292,67 m² lo cual se encuentra dentro del rango del área solicitada, asimismo se encuentra superpuesto gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en 55 299,70 m² (94.87%) con el predio de mayor extensión denominado "**La cantuta**", inscrito a favor del **Estado Peruano** en la Partida N° 11420222 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, con Registro SINABIP N° 13025 del Libro de Lima y CUS N° 37284.
- Y el área que resta de 2 992,97 m² (que representa el 5.13% del área solicitada) se encuentra sin antecedente de inscripción registral.

4.2 Se efectuó la consulta en la Base Gráfica de la Presidencia del Consejo de Ministro (PCM) al cual se accede a manera de consulta, se verifica que "el predio", se superpone totalmente sobre el distrito de Lurigancho.

4.3 Asimismo, cabe indicar que la Partida N° 11420222 del Registro de predios de la Zona Registral N° IX sede Lima, ha sido registrado en el distrito de Lurigancho.

4.4 De acuerdo al plano de zonificación aprobado por la Ordenanza 1099-MML del 10.12.2007 publicado el 12.12.2007 que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los Usos del suelo de los distritos de Ate, Chaclacayo y Lurigancho-Chosica, "el predio" se ubicaría en **Zona de Protección y Tratamiento Paisajista PTP**. Asimismo, el artículo 10° de la misma norma señala:

"Prohibir la ocupación (habilitación y edificación) en áreas calificadas como zona de protección y tratamiento Paisajista (PTP) así como en las áreas calificadas como Riesgos Geotécnico RG y las declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas se permitirá única y exclusivamente arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física

(...)

14. Que, de la revisión a la Partida N° 11420222 se desprende que "el predio" fue inscrito a favor del Estado, de conformidad con la Resolución N° 125-2002/SBN-GO-JAR del 12 de agosto de 2002, el mismo que se encuentra ubicado en el distrito de Lurigancho.

15. Que, el artículo 4° de la Ley N° 27972 "Ley Orgánica de Municipalidades" (en adelante la Ley N° 27972), prescribe que son órganos de gobierno local, las municipalidades provinciales y distritales. Asimismo, "la administrada" constituye un órgano de gobierno local, que ejerce gobierno dentro de su jurisdicción, evitando la duplicidad y superposición de funciones, con criterio de concurrencia y preeminencia del interés público, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo VII del Título Preliminar de la Ley N° 27972.

16. Que, en el caso en concreto y tal como se desprende en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución, se advierte que estamos frente a





RESOLUCIÓN N° 541-2016/SBN-DGPE-SDDI

un conflicto de delimitación territorial que involucra a los distritos de Lurigancho y Ricardo Palma; razón por la cual, es preciso tener definida la jurisdicción de “el predio”.

17. Que, el inciso 7 del artículo 102° de la Constitución Política del Perú, establece como una de las atribuciones del Congreso aprobar la demarcación territorial que proponga el Poder Ejecutivo. Asimismo, el artículo 5° de la Ley N° 27795, Ley de Demarcación Territorial (en adelante la “Ley 27795”), establece a los organismos competentes en asuntos y materias de demarcación territorial son:



1. *La Presidencia del Consejo de Ministros a través de la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial, que es el órgano rector del sistema nacional de demarcación territorial. Tiene competencia para normar, coordinar, asesorar, supervisar y evaluar el tratamiento de todas las acciones de demarcación territorial, a efecto de que se sustenten en criterios técnicos y geográficos. Tramita ante el Consejo de Ministros, los proyectos de ley de las propuestas que son conformes.*

2. *Los Gobiernos Regionales a través de sus Áreas Técnicas en demarcación territorial, se encargan de registrar y evaluar los petitorios de la población organizada solicitando una determinada acción de demarcación territorial en su jurisdicción, verifican el cumplimiento de los requisitos, solicitan la información complementaria, organizan y formulan el expediente técnico de acuerdo con el Reglamento de la materia. Los expedientes con informes favorables son elevados a la Presidencia del Consejo de Ministros. Asimismo tienen competencia para promover de oficio las acciones que consideren necesarias para la organización del territorio de su respectiva región.*

3. *Las entidades del sector público nacional, incluidas las municipalidades están obligadas a proporcionar a los precitados organismos, la información que requieran dentro de los procesos en trámite, sin estar sujetos al pago de tasa administrativa alguna, con excepción del soporte magnético o físico que contenga la información requerida.”*

18. Que, por su parte el artículo 7° del Reglamento de la “Ley N° 27795” aprobado por Decreto Supremo N° 019-2003-PCM prescribe que la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial como órgano rector del sistema nacional de demarcación territorial, tiene la competencia para desarrollar el proceso de demarcación y organización territorial a nivel nacional conforme al Plan Nacional de Demarcación Territorial, cuyo proceso de demarcación es el proceso técnico - geográfico mediante el cual se organiza el territorio a partir de la definición y delimitación de las circunscripciones político administrativas a nivel nacional.

19. Que, en virtud de la normativa glosada en el décimo séptimo considerando de la presente resolución se concluye que se ha establecido al Congreso de la República como el competente para la aprobación de la demarcación territorial y a la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial como el órgano que la propone, así como el respectivo procedimiento.

20. Que, de conformidad con la normativa expuesta, esta Subdirección ha realizado una consulta en la Base Gráfica de la Presidencia del Consejo de Ministros (PCM) a la cual se accede a manera de consulta, en su condición de órgano rector del Sistema Nacional de demarcación territorial, verificándose que “el predio”, se superpone



totalmente sobre el distrito de Lurigancho, no existiendo a la fecha información si dicha base gráfica ha surgido variación alguna.

21. Que, la autonomía de los Gobiernos Locales se encuentra prevista en el artículo 194° de la Constitución, la cual dispone que: “Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia (...)”.

22. Que, de conformidad a lo señalado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, “la administrada” es un órgano de gobierno local, el cual ejerce dentro de su circunscripción territorial, competencia para promover la satisfacción de las necesidades de la población y el desarrollo de su circunscripción (jurisdicción).

23. Que, en ese sentido de lo descrito en el décimo segundo, décimo tercero y décimo noveno considerando de la presente resolución queda claro que “el predio”, está situado en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, mientras no exista pronunciamiento expreso de variación del límite territorial entre el distrito de Lurigancho y el distrito de Ricardo Palma, motivo por el cual la “la administrada” carece de competencia para solicitar la transferencia de un predio que se encuentra ubicado fuera de la circunscripción territorial del distrito de Ricardo Palma; lo cual es motivo suficiente para declararse la improcedencia de la solicitud de transferencia a su favor.

24. Que sin perjuicio a lo anteriormente señalado, la Municipalidad tampoco ha cumplido con presentar los requisitos señalados en el octavo considerando de la presente resolución y “la directiva”.

25. Que, por otro lado, se observa el documento s/n (S.I. N° 20862-2016) presentado el 8 de agosto de 2016, por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma, con el cual pone en conocimiento sobre el beneficio de acogimiento a la figura del Silencio Administrativo Positivo.

26. Que, al respecto, de conformidad con la Primera Disposición Transitoria, Complementaria y Final de la Ley N° 29060. Ley del Silencio Administrativo, el Silencio Administrativo Negativo será aplicable en aquellos procedimientos que generen obligación de dar o hacer del Estado; en ese sentido, el ítem 14 del Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, señala que el procedimiento de Transferencia de predios a favor de Gobiernos Locales y/o Gobiernos Regionales, se encuentra sujeto al silencio administrativo **negativo**.

27. Que, no obstante lo expuesto, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, 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.

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, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Ley N° 27972; y el Informe Técnico Legal N° 633-2015/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE RICARDO PALMA**, representada por su Alcalde Lic. Ismael Fernández Cavero, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 541-2016/SBN-DGPE-SDDI

Artículo 2°: DISPONER el archivo definitivo del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.3.8



ABOG. Carlos Ríos Quiñones
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES