



RESOLUCIÓN N° 568-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 190-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA**, representada por su alcalde Milton F. Jimenez Salazar, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL**, de un área de 156 373,41 m2, ubicada a la altura del km 32.5 de la carretera Panamericana Norte, margen izquierda de la ruta Lima-Ancón, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "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° 015-2016-ALC/MDPP presentado el 15 de febrero de 2016 (S.I. N° 03441-2016) y Oficio N° 016-2016-ALC/MDPP presentado el 17 de febrero de 2016 (S.I. N° 03629-2016), la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, representada por su Alcalde C.P.C. Milton F. Jiménez Salazar (en adelante "la Municipalidad"), solicita la transferencia predial de "el predio", con la finalidad de ejecutar el "Proyecto Integral Belaunde Terry" (fojas 1 y 2). Para tal efecto, adjuntó la documentación siguiente: **a)** copia simple del Acuerdo de Concejo N° 047-2015-AC/MDPP del 26 de octubre de 2016 (fojas 3); **b)** copia simple de la credencial otorgada al alcalde Milton Fernando Jiménez Salazar, el 3 de noviembre de 2014 (fojas 5); **c)** copia simple del D.N.I. de Milton Fernando Jiménez Salazar (fojas 6); **d)** plano de sectorización suscrito por el Arquitecto Alfred Darcy Silva Meinel y el Subgerente de Catastro, Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, Ney

Franck Balcazar Ellescas (fojas 7); e) memoria descriptiva de “el predio” suscrito por el Arquitecto Alfred Darcy Silva Meinel y el Subgerente de Catastro, Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, Ney Franck Balcazar Ellescas (fojas 8); y, f) plano perimétrico-ubicación de “el predio” suscrito por el Arquitecto Alfred Darcy Silva Meinel y el Subgerente de Catastro, Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, Ney Franck Balcazar Ellescas (fojas 12).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de “el 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) de la Directiva N° 005-2013-SBN, denominada procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado (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, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, el artículo 65° de “el 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” 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, 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 “el Reglamento”, nuestro TUPA, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, en ese sentido, como parte de la calificación se emitió el Informe Brigada N° 352-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2016 (fojas 17), el cual indica lo siguiente:

“(…)”

4.2 Comparado “el predio “que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, se determinó que éste resulta un área de **156 377,58 m²** lo cual **discrepa en 4,17 m²** con el plano presentado por “la administrada”.

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 **75 589,12 m²** (**representa el 48.34%** 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



RESOLUCIÓN N° 568-2016/SBN-DGPE-SDDI

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. Cabe indicar que revisado el SINABIP existen 1 proceso judicial no concluido.

- Parcialmente **superpuesto**, en un área de **50 682.03 m²** (representa el **32.41%** del área solicitada) dentro de un área de mayor extensión inscrito en la **Partida N° 70395805**, con un área de 66 105,00 m² en la Zona Registral N° IX-Sede Callao, a favor del propietario Estado Peruano representado por la -Superintendencia Nacional de bienes Estatales, predio denominado parcela Amauta con Registro SINABIP N° 2514 del Libro de Callao, con Registro CUS N° 58279. Cabe indicar que revisado el SINABIP existen 1 proceso judicial no concluido.
- Y el área que resta de **30 106,43 m²** (que representa el **19.25%** del área solicitada) **se encuentra sin inscripción.**

4.4 Se efectuó la consulta en el Sistema de Información Nacional de Bienes de Estatales (SINABIP), ingresado con el CUS N° 54460, verificándose en el legajo digital, la **Partida N° 70373386**, memoria descriptiva, **plano de ubicación y perimétrico N° 980-2010/SBN-GO-JAR**, que el terreno eriazó inscrito en esta partida, **se ubica en el distrito de Ventanilla según el límite de la Base Grafica del IGN.**

4.5 Se elaboró el **Plano de Diagnóstico N° 0808-2016/SBN-DGPE-SDDI**, como producto de la evaluación técnica, en la que se tomó como referencia el limite distrital indicado en el **Plano N° 980-2010/SBN-GO-JAR**, que insertado las coordenadas presentadas "el predio" se ubica en **120 722,50 m²** (que representa el **77.20% del área solicitada**) en el distrito de Ventanilla y el área restante 35 655,08 m² (que representa el 22.80% del área solicitada) se ubica en el distrito de Puente Piedra.

4.6 Asimismo, según la Ordenanza Municipal N°268-2015-MDPP, publicado el 05 de octubre del 2015, se declara Áreas Intangibles, de Protección y Conservación Ambiental y Turismo, las laderas de los cerros de las Urbanizaciones y Centros Poblados del Distrito de Puente Piedra.

4.7 Se procedió a visualizar "el predio" en las imágenes del programa Google Earth, el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, dichas imágenes corresponden a las fechas 11/02/2006 (Imagen 1), 25/02/2011 (Imagen 2) y 30/03/2014 (Imagen 3), en las que se observa que: en el año 2014, "el predio" se encontraría parcialmente ocupado; finalmente en el año 2016 dicha situación continuaría. Sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

(...)
4.10 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:

- Parcialmente superpuesto con Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) en 30 451,53 m² (que representa 19.47% del área solicitada).
- Y el área que resta de 125 926,05m² (que representa el 80.53% del área solicitada) se encuentra sin zonificación.

(...)"

10. Que, en virtud del Informe de Brigada descrito en el considerando precedente, se ha determinado respecto de "el predio" lo siguiente: i) existe discrepancia entre el área que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos (156 377,58 m²) y el área peticionada por "la Municipalidad"; ii) 126 271,15 m² (que representa el 80.75% de "el predio") se superpone con los predios de mayor extensión inscritos en las Partidas N° 70373386 y N°70395805 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, a favor del Estado, representado por la SBN; y, iii) el área restante de 30 106,43 m² (que representa el 19.25% de "el predio") se superpone con área no inscrita.



11. Que, en atención a la evaluación técnica descrita y luego de calificar la documentación presentada, mediante Oficio N° 1064-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2016 (en adelante “el Oficio”) (fojas 22), se requirió a “la Municipalidad”, lo siguiente:



“[...] 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, 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.

- ix) 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 grafica de la SBN, que a manera de consulta accede esta Superintendencia se ha elaborado el Informe de Brigada N° 352-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2016, según el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:



“(…)”

4.2. Comparado “el predio “que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, se determinó que éste resulta un área de **156 377,58 m²** lo cual **discrepa en 4,17 m²** con el plano presentado por “la administrada”.

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 **75 589,12 m²** (**representa el 48.34%** 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. Cabe indicar que revisado el SINABIP existen 1 proceso judicial no concluido.
- Parcialmente **superpuesto**, en un área de **50 682.03 m²** (**representa el 32.41%** del área solicitada) dentro de un área de mayor extensión inscrito en la **Partida N° 70395805**, con un área de 66 105,00 m² en la Zona Registral N° IX-Sede Callao, a favor del propietario Estado Peruano representado por la -Superintendencia Nacional de bienes Estatales, predio denominado parcela Amauta con Registro SINABIP N° 2514 del Libro de Callao, con Registro CUS N° 58279. Cabe indicar que revisado el SINABIP existen 1 proceso judicial no concluido.
- Y el área que resta de **30 106,43 m²** (que representa el **19.25%** del área solicitada) **se encuentra sin inscripción.**

4.4. Se efectuó la consulta en el Sistema de Información Nacional de Bienes de Estatales (SINABIP), ingresado con el CUS N° 54460, verificándose en el legajo digital, la **Partida N° 70373386**, memoria descriptiva, **plano de ubicación y perimétrico N°**

RESOLUCIÓN N° 568-2016/SBN-DGPE-SDDI



980-2010/SBN-GO-JAR, que el terreno eriazó inscrito en esta partida, **se ubica en el distrito de Ventanilla según el límite de la Base Gráfica del IGN.**

- 4.5. Se elaboró el **Plano de Diagnóstico N° 0808-2016/SBN-DGPE-SDDI**, como producto de la evaluación técnica, en la que se tomó como referencia el límite distrital indicado en el **Plano N° 980-2010/SBN-GO-JAR**, que insertado las coordenadas presentadas "el predio" se ubica en **120 722,50 m² (que representa el 77.20% del área solicitada)** en el distrito de Ventanilla y el área restante 35 655,08 m² (que representa el 22.80% del área solicitada) se ubica en el distrito de Puente Piedra.
- 4.6. Asimismo, según la Ordenanza Municipal N°268-2015-MDPP, publicado el 05 de octubre del 2015, se declara Áreas Intangibles, de Protección y Conservación Ambiental y Turismo, las laderas de los cerros de las Urbanizaciones y Centros Poblados del Distrito de Puente Piedra.
- 4.7. Se procedió a visualizar "el predio" en las imágenes del programa Google Earth, el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, dichas imágenes corresponden a las fechas 11/02/2006 (Imagen 1), 25/02/2011 (Imagen 2) y 30/03/2014 (Imagen 3), en las que se observa que: en el año 2014, "el predio" se encontraría parcialmente ocupado; finalmente en el año 2016 dicha situación continuaría. Sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.
- 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:
- Parcialmente superpuesto con Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) en 30 451,53 m² (que representa 19.47% del área solicitada).
 - Y el área que resta de 125 926,05m² (que representa el 80.53% del área solicitada) se encuentra sin zonificación.
- 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, patrimonios culturales ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario.
- (...)"

Al respecto, en el informe precedente se advierte que el 77.20% de "el predio" según el Plano N° 980-2010/SBN-GO-JAR, se ubica en el distrito de Ventanilla y el área restante 22.80% de "el predio" se ubica en el distrito de Puente Piedra, por lo que se solicitará información a la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial, de la Presidencia del Consejo de Ministros, sobre la jurisdicción en la que está comprendido el predio o de ser el caso si se encuentra en un conflicto de demarcación territorial.

Asimismo se advierte que un área de **30 106,43 m²**, que representa el **19.25%**, 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 52.34% 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.

Para lo cual se otorga **un plazo de diez (10) días hábiles, más un (1) día hábil por el término de la distancia**, computados a partir del día siguiente de su notificación, a fin de que presente los documentos antes descritos, bajo apercibimiento de no tenerse por presentada su solicitud y proceder a su archivo, de conformidad con lo establecido en

el numeral 7.3) de la "Directiva N° 005-2013/SBN", en concordancia con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444 y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ.

[...]"

12. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado el 11 de mayo de 2016, al domicilio de "la Municipalidad", señalado en la solicitud presentada, conforme consta del sello de recepción, motivo por el cual, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de 1 día hábil para subsanar las observaciones advertidas, venció el 26 de mayo de 2016.

13. Que, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 26); "la Municipalidad" no cumplió con subsanar dentro del plazo concedido, las observaciones advertidas en "el Oficio", por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en él; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de transferencia predial disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de transferencia en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo y tomando en cuenta lo señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución.

14. Que, sin perjuicio de lo señalado, es preciso indicar que mediante Oficio N° 491-2016-PCM/DNTDT presentado el 26 de mayo de 2016 (S.I. N° 13817-2016), la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros, en atención a la consulta efectuada por esta Subdirección con el Oficio N° 1066-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2016, informa que "el predio" pertenece al distrito de Puente Piedra.

15. Que, por otro lado, teniendo en cuenta lo indicado en el Informe de Brigada N° 352-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2016, mediante Memorando N° 2726-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de setiembre de 2016, se ha solicitado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, se sirva evaluar, de ser el caso, la primera inscripción de dominio del área de 30 106,43 m2 (que representa el 19.25% de "el predio").

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 Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN, la Ley N° 27444, y los Informes Técnicos Legales N° 661 y 662-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de setiembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **INADMISIBLE** el procedimiento de Transferencia Predial presentado por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.2.4



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