



## **RESOLUCIÓN N° 0060-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de enero del 2021

### **VISTO:**

El Expediente N° 564-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL RICARDO PALMA**, representada por su alcalde Mario Maximo Romisoncco Huauya, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, del predio de 493 502,88 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochiri 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º 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 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 la SBN.

3.- Que, mediante escrito presentado el 06 de agosto de 2020 (S.I. N° 11586-2020), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE RICARDO PALMA**, representada por su alcalde Mario Maximo Romisoncco Huauya (en adelante "la Municipalidad"), solicita la transferencia interestatal de "el predio" al amparo de la tercera disposición complementaria transitoria de "el Reglamento", para efectuar el "Saneamiento Físico Legal" y poder realizar los proyectos básicos como luz, agua, desagüe para los pobladores del Centro Poblado 09 de octubre (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad del representante de "la Municipalidad" (fojas 3); **b)** copia simple de la credencial otorgada al representante de "la Municipalidad", emitida por el Jurado Electoral Especial de Huarochirí (fojas 4).

4.- Que, el numeral 1) del artículo 32º 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.

5.- 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.

6.- Que, 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 técnico - legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.

7.- Que, en relación a la transferencia de predios de dominio público del Estado, la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, concordada con el numeral 6.1) del artículo VI) de “la Directiva”, dispone que excepcionalmente, la entidad titular, o la SBN, cuando el bien es de titularidad del Estado, pueden aprobar la transferencia a título gratuito u oneroso de predios que originalmente fueron del dominio privado estatal y actualmente están siendo destinados a uso público o sirven de soporte para la prestación de un servicio público, a favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio público, para cuyo efecto la entidad solicitante debe efectuar el sustento respectivo. Así también esta es de carácter excepcional, no siendo procedente cuando resulten aplicables otras figuras como la afectación en uso en vía de regularización, la asignación o la reasignación; por lo que, si en la solicitud no se acredita la pertinencia de transferir el predio en mérito a la Tercera Disposición Complementaria, la entidad podrá optar por encausar el procedimiento al otorgamiento del derecho pertinente o declarar improcedente la solicitud

8.- Que, dicho procedimiento administrativo también ha sido desarrollado por 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, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva N° 005-2013/SBN”).

9.- Que, el numeral 7.2) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo. Asimismo, si se encuentra pendiente la inscripción registral del dominio del Estado o es necesario realizar algún acto registral, previamente debe efectuarse el saneamiento respectivo, 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. Si el predio no es de libre disponibilidad o si la entidad, en uso de su discrecionalidad o libre apreciación, considera no acceder a la petición de transferencia, dará por concluido el trámite, notificando su decisión al administrado.

10.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia predial, 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; 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 el procedimiento de transferencia invocado (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° 005-2013/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11.- Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la Municipalidad” y los antecedentes registrales de “el predio”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0892-2020/SBN-DGPE-

SDDI del 17 de setiembre de 2020 (fojas 5), determinándose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. “La Municipalidad” no presentó documentación técnica; sin embargo, menciona que “el predio” cuenta con un área de 49. ha inscrita en la partida registral N° 11420222 en el distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochiri y departamento de Lima. De la descripción brindada por “la Municipalidad” respecto de “el predio”, se identificó un predio de 49 3503 ha (493 502,88 m<sup>2</sup>) ubicado en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, solicitado en venta directa por el “Asentamiento Humano 9 de octubre Sector La Ronda”, mediante S.I. N° 11426-2020.
- ii. 492 275,06 m<sup>2</sup> (representa el 99,25 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11420222 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 37284.
- iii. 1 227,83 m<sup>2</sup> (representa el 0,25 % de “el predio”), se encuentra en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, representado por esta Superintendencia.
- iv. De acuerdo al Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), sobre el ámbito del CUS N° 37284, obran los procesos judiciales no concluidos con legajos N° 163-2019, 216-2017 y 430-2019, no ha sido posible descartar superposición con “el predio” al no contar con información gráfica de las áreas involucradas.
- v. De acuerdo con la base gráfica de la PCM, que obra en esta Superintendencia, se visualiza que “el predio” se encuentra de manera gráfica dentro de la jurisdicción del distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.
- vi. Conforme a la Carta Nacional (24j) que obra en el Geocatmin, se observa que “el predio” se encuentra sobre parte de la denominada Quebrada La Ronda.
- vii. 6 547,96 m<sup>2</sup> (representa el 1,33 % de “el predio”), con faja de servidumbre de una línea transmisión eléctrica denominada LT-POMACOCKA – SAN JUAN, de la empresa red de energía del Perú S.A. con una tensión 220kv (ancho mínimo 25 metros).
- viii. De acuerdo con el Geo portal del MTC, se observa que sobre el ámbito de “el predio” se superpone con la vía proyectada denominada autopista Ramiro Prialé, respecto de la cual se desconoce si cuenta con ancho vial aprobado. Asimismo, se desprende posible afectación de “el predio” con vías locales.
- ix. Según la información que obra en el Sigrid del CENEPRED, se observa que “el predio” se encuentra parcialmente en área de peligro por arenamiento, en un ámbito aproximado de 24 112,67 m<sup>2</sup> (representa el 4,89 % de “el predio”). Asimismo, dentro de “el predio” hay dos puntos críticos de inundación, así como puntos de caída y flujo, así como áreas de exposición de flujo en caso de movimientos en masa. Un área aproximada de 9 994,16 m<sup>2</sup> (representa el 2,03 % de “el predio”) se superpone con faja marginal de inundación.
- x. Se encuentra de manera parcial en área de exposición a fluidos en caso de movimientos en masa, se encuentra de manera parcial en un ámbito de peligros hidrológicos medio, alto, y muy alto, peligros geológicos bajo y medio y con peligros geotécnicos alto, que afectan las áreas ocupadas por terceros.
- xi. Consultado el portal Gis del portafolio inmobiliario, se observa que “el predio” presenta superposición con dos predios incorporados al portafolio inmobiliario del Estado, en 492 275,06 m<sup>2</sup> (representa el 99,25 % de “el predio”) con el código portafolio N° 1295-2020, y en 12 616,38 m<sup>2</sup> con la poligonal de código de portafolio 1282-2020.
- xii. Visualizadas las imágenes satelitales del programa Google Earth en 2010 y 2020, se observa que en agosto de 2010 un predio de topografía accidentada en laderas de cerros, parcialmente ocupado en aproximadamente un área de 84 555,89 m<sup>2</sup> (representa el 17,13 % de “el predio”) y en setiembre de 2020, se observa un predio que se extiende hacia las laderas de los cerros y ocupa un área aproximada de 193 572,17 m<sup>2</sup> (representa el 39,22 % de “el predio”).
- xiii. Se identificaron las fichas técnicas referidas a inspecciones llevadas a cabo en el ámbito del CUS N° 37284 (área ocupada en imágenes satelitales), conforme se detalla a continuación:
- xiv. Fichas técnicas N° 2894-2017-SBN-DGPE-SDS y 2896-2017/SBN-DGPE-SDS, inspecciones de fecha 24 de noviembre de 2017.
- xv. Fichas técnicas N° 2303-2017/SBN-DGPE-SDS, 2304-2017/SBN-DGPE-SDS, 2306-2017/SBN-DGPE-SDS, 2307-2017/SBN-DGPE-SDS, 2308-2017/SBN-DGPE-SDS, 2309-2017/SBN-DGPE-SDS, 2310-2017/SBN-DGPE-SDS y 2311-2017/SBN-DGPE-SDS, inspección de fecha 3 de octubre de 2017.
- xvi. Ficha técnica N° 2434-2017/SBN-DGPE-SDS, inspección de fecha 30 de octubre de 2017.

xvii. Fichas técnicas N° 2433-2017/SBN-DGPE-SDS, 2432-2017/SBN-DGPE-SDS, 2431-2017/SBN-DGPE-SDS, 2430-2017/SBN-DGPE-SDS, 2428-2017/SBN-DGPE-SDS, inspección de fecha 20 de octubre de 2017.

12.- Que, en relación al área de 1 227,83 m<sup>2</sup> (representa el 0,25 % de “el predio”) que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, no es posible realizar acto disposición sobre este de acuerdo al marco legal expuesto en el cuarto considerando de la presente resolución.

13.- Que, es pertinente mencionar que, esta Subdirección solicitó información respecto de “el predio”, conforme se detalla a continuación:

- Mediante los Oficios N° 03023-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre de 2020 (fojas 25), se requirió información a la Secretaría de Demarcación y Organización Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros, informe lo siguiente: la jurisdicción en que se encuentra comprendida “el predio”, distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochirí o distrito de Lurigancho, provincia de Lima. Siendo que, ante el requerimiento efectuado, la referida Secretaría, mediante Oficio N° D000603-2020-PCM-SDOT presentado el 23 de diciembre de 2020 (S.I. N° 23394-2020) (foja --) informó que “el predio” se encuentra comprendido en el sector B de este proceso de delimitación interdepartamental y al estar en tratamiento, no es posible determinar su jurisdicción político-administrativa distrital ni provincial hasta la finalización de dicho proceso.

14.- Que, en atención a lo señalado en el ítem xii) del considerando décimo primero, “el predio” se encuentra parcialmente ocupado, por lo que “la Municipalidad”, según indica en su requerimiento, pretende efectuar el “Saneamiento Físico Legal” y poder realizar los proyectos básicos como luz, agua, desagüe para los pobladores del Centro Poblado 09 de octubre; es decir, **pretende sanear la posesión existente sobre “el predio” a través del procedimiento de habilitación urbana.**

15.- Que, es pertinente mencionar que para la continuación del procedimiento de transferencia de “el predio” resulta relevante conocer con exactitud la jurisdicción política en la que se encuentra ubicado, toda vez que de acuerdo con el artículo VII de la Ley N° 27972- Ley Orgánica de Municipalidades “(...) el gobierno en sus distintos niveles se ejerce dentro de su jurisdicción, evitando la duplicidad y superposición de funciones, con criterio de concurrencia y preeminencia del interés público”; y, conforme establece el artículo 3° de la acotada norma, las municipalidades se clasifican en función de su jurisdicción y régimen especial, siendo que la municipalidad distrital ejerce jurisdicción sobre el territorio del distrito.

16.- 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; habiendo prescrito el artículo 5° de la Ley N° 30918, Ley que fortalece los mecanismos para el tratamiento de las acciones de demarcación territorial, que modificó la Ley N° 27795 – Ley de Demarcación y Organización Territorial (en adelante la “Ley 27795”), que los organismos competentes en asuntos y materias de demarcación territorial son La Presidencia del Consejo de Ministros, Gobiernos regionales, y las entidades de la administración pública, incluidas las municipalidades.

17.- Que, asimismo, el artículo 7° del Reglamento de la “Ley N° 27795” aprobado por Decreto Supremo N° 019-2003-PCM (en adelante el “Reglamento de la Ley N° 27795”), 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.

18.- Que, en virtud de lo advertido en el informe preliminar descrito en el décimo primer considerando de la presente resolución y a lo informado por la Secretaría General de Demarcación y Organización Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros se advierte la existencia de conflicto jurisdiccional, en tanto el proceso de demarcación territorial entre la provincia de Huarochirí y la provincia de Lima, a la fecha no ha sido aprobado, conforme la normativa glosada en los considerandos precedentes, lo que impide determinar la ubicación exacta de “el predio” en relación a su jurisdicción, así como establecer si “la Municipalidad” ejerce jurisdicción sobre el territorio en donde se ubica “el predio”; información que resulta necesaria para aprobar un acto de disposición a su favor,

además de la revisión de la documentación que presenta “la Municipalidad” no adjunta documentación que descarte en conflicto territorial; razón suficiente para declarar improcedente lo solicitado y disponerse el archivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

19.- Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de transferencia no corresponde a esta Subdirección evaluar los documentos presentados por “la Municipalidad” ni requerirle los requisitos formales establecidos en “la Directiva”.

20.- Que, una vez que se determina la jurisdicción de “el predio” y de solicitarse nuevamente la transferencia del predio, deberá realizarse las consultas a las entidades competentes para determinar la condición y libre disponibilidad de este.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el 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 y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 072-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 078-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero del 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia interestatal presentada por la **M MUNICIPALIDAD DISTRITAL RICARDO PALMA**, representada por su alcalde Mario Maximo Romisoncco Huauya, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I.: 18.1.2.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**