



RESOLUCIÓN N° 0049-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de enero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 844-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO**, debidamente representada por su alcalde Marcos Lorenzo Espinoza Ortiz, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE Gobiernos regionales y/o locales**, respecto de dos áreas de 400 641,11 m² y 142 451,65 m² (área gráfica de 400 641,12 m² y 142 451,62 m²), ubicadas en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio 1" y "el predio 2"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, (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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante Oficios Nros. 086-2021-A/MDC y 087-2021-A/MDC presentados el 5 de agosto del 2021 (S.I Nros. 20269-2021 y 20265-2021) la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO, debidamente representada por su alcalde Marcos Lorenzo Espinoza Ortiz (en adelante "la Municipalidad"), peticiona la transferencia de "el predio 1" y "el predio 2" con la finalidad de desarrollo el proyecto denominado "Habilitación y Construcción del Cementerio Municipal Lomas de Carabayllo" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: a) certificados de parámetros urbanísticos Nros. 313 y 314-2021-SOP-GDUR/MDC emitidos por "la Municipalidad" el 25 de junio del 2021 (fojas 3 y 53); b) planos perimétricos - localización (fojas 11 y 61); c) memorias descriptivas (fojas 17 y 67); c) planes conceptuales del proyecto denominado "Habilitación y Construcción del Cementerio Municipal Lomas de Carabayllo" (fojas 22 y 71); d) memorias descriptiva y planos del proyecto denominado "Habilitación y Construcción del Cementerio Municipal Lomas de Carabayllo" (fojas 36 y 89); y, e) acuerdos de concejo Nros. 024 y 025-2021-MDC emitida por "la Municipalidad" el 23 de julio del 2021 (fojas 48 y 98).

3. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

5. Que, los artículos 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias y fijándose en la resolución aprobatoria finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.

6. Que, el artículo 212° numeral 212.1, 212.2, 212.3 y 212.4 de “el Reglamento” establece el procedimiento y requisitos de la transferencia, solicitud que deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”; indicando el uso que se otorgará al predio, y adjuntando 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, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, 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; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1189-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2021 (fojas 101), en el cual se determinó respecto de “el predio 1” y “el predio 2”, entre otros, lo siguiente:

i) “El predio 1” se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión a favor del Estado en la partida registral N° 43733761 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 41279;

ii) “El predio 2” se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión a favor del Estado en la partida registral N° 13567260 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 100867;

iii) “El predio 1” se superpone en un área de 4 688,03 m² (1,17 %) con la Concesión Minera con código N° 11021715X01 de nombre LA HONDA, cuyo titular es MINERA CARABAYLLO S.A. y se encuentra en estado Titulado;

iv) “El predio 1” se superpone con un elemento hidrográfico posiblemente una quebrada seca sin nombre;

v) “El predio 1” recae en ámbito del proceso judicial con numero de Legajo N° 123-2017 (No Concluido), cuya materia legal es reivindicación judicial, interpuesta por la Compañía Camelias S.A.C. contra la SBN y la Municipalidad Metropolitana de Lima;

vi) Las áreas solicitadas se superponen con la solicitud de usufructo: S.I. 02802-2021 (Expediente 997-2020/SBNSDAPE) en 271 883,60 m² (67,86 %) con “el predio 1” y en 20 098,63 m² (14,11 %) con “el predio 2”;

vii) De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que los predios se encuentran ubicados en zona de expansión urbana, de topografía accidentada, ocupado aproximadamente en 37 996,00 m² (9,48 %) de “el predio 1” y 22 715,00 m² (15,95 %) de “el predio 2”, por parcelas aparentemente de tipo industrial, las cuales en su mayoría se encuentran cercadas, a su vez se advierte en la parte norte de “el predio 1” de un área de 35 385,13 m² (8,83 %) se encuentra ocupado por la empresa minera FACTRA S.A, cabe señalar que además se observa caminos de acceso en el ámbito de los predios. Lo señalado se encuentra sustentado en la visualización de la imagen satelital del Google Earth de fecha 27 de marzo del 2021 y Ficha Técnica N° 965-2017/SBN-DGPE-SDS; y,

viii) Según lo visualizado en el plano de zonificación del distrito de Carabayllo - Área de Tratamiento Normativo I y IV, aprobado por Ordenanza N° 1105-MML del 13-12-2007, publicada el 05-01-2008, los predios presentan las zonificaciones detalladas en el presente cuadro:

Zonificación	Predio 01		Predio 02	
	Área	%	Área	%
Otros Usos - OU (Cementerio Ecológico Lomas)	329074.58	82.14	90105.46	63.25
Otros Usos - OU	28811.81	7.19		0.00
Zona de Recreación Pública	6915.75	1.73	12855.10	9.03
Industria Liviana - I2	287.41	0.07	22983.36	16.13
Sin Zonificación (Vías proyectadas)	35551.57	8.87	16507.70	11.59
Total	400641.12	100.00	142451.62	100.00

10. Que, en virtud a lo señalado en el considerando que antecede, esta Subdirección a fin de determinar si el “el predio 1” y “el predio 2” son bienes de dominio privado y de libre disponibilidad, procedió a realizar las siguientes consultas:

- Mediante Oficio N° 3688-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto del 2021 (fojas 110), reiterado mediante los Oficios Nros. 4034-2021/SBNSDDI del 22 de septiembre del 2021 (fojas 120) y 4514-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre del 2021 (fojas 130), se consultó a la Autoridad Nacional de Agua –ANA, a fin que informe si “el predio 1” y de ser el caso “el predio 2” se encuentran afectados por bienes de dominio público hidráulico y/o la faja marginal correspondiente, y de ser el caso, nos indique el área involucrada, remitiéndonos la documentación técnica y legal (física y/o digital). En atención a ello mediante Oficio N° 501-2021-ANA-AAA-CF-ALA.CHRL presentado el 11 de noviembre del 2021 (S.I. N° 29258- 2021) (fojas 150), la Autoridad Nacional del Agua - ANA, nos adjunta el Informe Técnico N° 0065-2021-ANA-AAA.CF-ALA.CHRL/CAGM, donde se indica que las áreas en consulta contienen bienes de dominio público hidráulico estratégicos a ambos extremos y que para la continuidad del procedimiento que viene siguiendo “la Municipalidad”, deberá delimitar la faja marginal.

- Mediante Oficio N° 3689-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto del 2021 (fojas 115), se consultó a “la Municipalidad”, a fin de que nos informe si “el predio 1” y “el predio 2” se encontrarían afectados por secciones viales; y, de ser el caso, indicar el área y el porcentaje de superposición de la vía con éste, anexando documentación técnica (físico o digital). En atención a ello mediante

Oficio N° 254-2021-SG/MDC presentado el 9 de septiembre del 2021 (S.I N° 23509-2021) (fojas 160), “la Municipalidad”, nos adjuntó el Informe N° 1442-2021-SCHU-GDUR-MDC y el Informe Técnico N° 045-2021/AHM/SCHU/GDUR/MDC emitidos por la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Carabayllo del 6 de septiembre del 2021, donde nos indica que el área de 28 864,00 m2 (representa el 7,20 % de “el predio 1”) se encuentra afectado por la vía Manco Cápac y el área de 13 444,55 m2 (representa el 9,44 % de “el predio 2”) se encuentra afectado por la vía Manco Cápac y Avenida Industrias Unidas según lo establece la Ordenanza Municipal N° 341-2001-MML y modificado mediante el artículo 5° de la Ordenanza N° 1849-MML.

- Mediante Oficio N° 3705-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto del 2021 (fojas 145) se le comunicó a “la Municipalidad”, que se realizó las mencionadas consultas.

11. Que, en virtud de la información proporcionada por “la Municipalidad” y la Autoridad Nacional del Agua – ANA, se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 1674-2021/SBN-SDGPE-SDDI del 18 de noviembre del 2021 (fojas 170), en el cual se determinó respecto de “el predio 1” y “el predio 2”, entre otros, lo siguiente:

i. 28 864,00 m2 (representa el 7,20 % de “el predio 1”) se encuentra afectado por la vía Manco Cápac y el área de 13 444,55 m2 (representa el 9,44 % de “el predio 2”) se encuentra afectado por la vía Manco Cápac y Avenida Industrias Unidas según lo establece la Ordenanza Municipal N° 341-2001-MML y modificado mediante el artículo 5° de la Ordenanza N° 1849-MML.

ii. “El predio 1” se superpone con quebrada S/N, que constituye un bien de dominio público hidráulico estratégico, cuya faja marginal no se encuentra delimitada.

12. Que, por lo antes expuesto, mediante Oficio N° 5082-2021/SBN-DGPE-SDDI de 25 de noviembre del 2021 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 175), esta Subdirección informó a “la Municipalidad” lo advertido respecto a “el predio 1” y “el predio 2”, indicándole que deberá: i) excluir el área de 28 864,00 m2 (representa el 7,20 % de “el predio 1”) y el área de 13 444,55 m2 (representa el 9,44 % de “el predio 2”), que se superponen con vías, adjuntando nueva documentación técnica; ii) adjuntar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que defina la faja marginal de los cuerpos de agua; y, iii) presentar, adecuándose el área a reformular, el Plan Conceptual considerando la formalidad y requisitos establecidos en el artículo 153.4° de “el Reglamento” y el Acuerdo de Concejo Municipal; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

13. Que, “el Oficio 1” fue notificado a través de la mesa de parte virtual de la página institucional de “la Municipalidad” el 26 de noviembre del 2021, conforme consta en el correo de acuse de recibido (fojas 176) razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 20.4[1] del artículo 20° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo otorgado de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 14 de diciembre del 2021**.

14. Que, mediante Oficio N° 449-2021-GM/MDC, presentado el 13 de diciembre del 2021 (S.I N° 31950-2021) (fojas 180); “la Municipalidad” dentro del plazo establecido en “el Oficio 1” solicita la ampliación de plazo para levantar las observaciones realizadas, debido que el área técnica viene elaborando la documentación técnica para ser remitido a la Autoridad Nacional del Agua – ANA. En atención a ello, esta Subdirección a través del Oficio N° 5278-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre del 2021 (en adelante “el Oficio 2”) (fojas 183) otorgó prórroga del plazo por 10 (diez) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, adicional al plazo inicialmente otorgado, para subsanar la observación formulada mediante “el Oficio 1”, siendo recibido por mesa de parte virtual el 16 de diciembre del 2021 (fojas 183), el cual venció el 6 de enero del 2022.

15. Que, mediante Oficio N° 502-2021-GM-/MDC presentado el 30 de diciembre del 2021(S.I N° 33326-2021) (fojas 186), “la Municipalidad” dentro del plazo establecido, adjunta entre otros, la siguiente documentación: a) Oficio N° 0611-2021-ANA-AAA.CF-ALA.CHRL emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA el 21 de diciembre del 2021 (fojas 191); b) Informe Técnico N° 0173-2021-

ANA-AAA.CF-ALA.CHRL/JLTV emitido por la Autoridad Local del Agua - Chillón Rímac el 21 de diciembre del 2021 (fojas 194); c) Oficio N° 025-2021-SGRD/MDC emitido por "la Municipalidad" el 15 de diciembre del 2021 (fojas 198); d) Informe N° 037-2021-AMBZ-SGRD-SGRD-GDELT/MDC emitido por la Subgerencia de Gestión del Riesgo de Desastres el 15 de diciembre del 2021 (fojas 200); e) memoria descriptiva (fojas 207); f) planos de ubicación y localización (fojas 215); g) planos perimétrico (fojas 218); h) memoria descriptiva del plano perimétrico (fojas 219); y, i) Oficio N° 210-2021/SCHU-GDUR-MDC emitido por "la Municipalidad" 28 de diciembre del 2021 (fojas 222).

16. Que, en virtud de la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si "la Municipalidad" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud, las cuales se encuentran descritas en el décimo segundo considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

16.1 Respecto a reformular el pedido de Transferencia Predial y presentar nueva documentación técnica:

Está Subdirección evaluó la documentación adjuntada por "la Municipalidad" en el décimo quinto considerando, emitiendo el Informe Preliminar N° 00039-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2022 (fojas 223), concluyendo que; del contraste con el análisis gráfico se infiere que "la Municipalidad" ha cumplido con excluir las áreas afectadas por las vías denominadas Avenida Manco Cápac y Avenida Industrias Unidas, según ancho normativo.

En consecuencia, se concluye que "la Municipalidad" ha cumplido con excluir la totalidad de las áreas sobre la cual no se puede realizar ningún acto disposición.

16.2 Respecto a adjuntar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que defina la faja marginal de los cuerpos de agua:

"La Municipalidad" manifiesta que el estudio técnico denominado "Delimitación de Faja Marginal, Sector Nueva Jerusalén II", ha sido ingresado a la Autoridad Local del Agua (ALA) para su evaluación y validación mediante el Expediente N° 215184-21 con fecha 29 de diciembre de 2021, encontrándose en trámite.

Por otro lado, mediante Oficio N° 0611-2021-ANA-AAA.CF-ALA.CHRL emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA el 21 de diciembre del 2021, el cual adjunta el Informe Técnico N° 0173-2021-ANA-AAA.CF-ALA.CHRL/JLTV emitido por la Autoridad Local del Agua – Chillón Rímac el 21 de diciembre del 2021, se indica que revisada su base de datos se observa que no tiene una delimitación de la faja marginal y no cuentan con documentación técnica legal para pronunciarse sobre la faja marginal de las quebradas secas.

En consecuencia, se concluye que "la Municipalidad" no ha cumplido con adjuntar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que defina la faja marginal de los cuerpos de agua, requisito de forma establecido en el artículo 100° de "el Reglamento"..

16.3 Respecto a presentar, adecuándose el área a reformular, el Plan Conceptual considerando la formalidad y requisitos establecidos en el artículo 153.4° de "el Reglamento" y el Acuerdo de Concejo Municipal:

"La Municipalidad" no presentó el Plan Conceptual y el Acuerdo de Concejo Municipal con el área reformulada según los requisitos establecidos en el artículo 153.4 ° de "el Reglamento". En ese sentido se concluye que "la Municipalidad" no ha subsanado dicha observación.

17. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la Municipalidad” solo ha cumplido con subsanar una de las tres observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio 1”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de transferencia predial y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo, teniendo en cuenta los requisitos establecidos en la Directiva N° DIR-0006-2022-SBN denominada “Disposición para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales” aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN el 18 de enero del 2022.

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 por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 00051-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero del 2022; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 0052 y 0053-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO**, debidamente representada por su alcalde Marcos Lorenzo Espinoza Ortiz, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

TERCERO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese

P.O.I. 19.1.2.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario