SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

REPÚBLICA DEL PERÚ

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 514-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 798-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**, representado por **ADA CONSTANTINO FERNÁNDEZ,** Gerente Municipal Metropolitano, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL A TITULO GRATUITO** del predio 430,536.00 m^2 ubicado en las Pampas denominadas "Piedras Gordas" con frente a la Carretera Panamericana Norte, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12175517 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 41645, 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 (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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° 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 Oficio N° 603-2015-SERPAR/LIMA/SG/MML presentado el 7 de diciembre de 2015 (S.I. N° 28864-2015) la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA,** representado por Juan Francisco Ledesma Gómez, Secretario General (e) del

Servicio de Parques de Lima –SERPAR de la Municipalidad Metropolitana de Lima (en adelante "MML") solicita la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio". Para tal efecto, adjunta entre otros los documentos siguientes: **a)** Acuerdo de Consejo N° 336 del 19 de noviembre de 2015 (fojas 5); **b)** memoria descriptiva suscrito por la Arq. María Teresa Benites Lefaure (fojas 8); **c)** certificado de zonificación y vías N° 2520-2015-MML-GDU-SPHU emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la "MML" (fojas 9); **d)** Resolución N° 022-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de enero de 2015 emita por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN(fojas 14); **e)** partida registral N° 12175517 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N° IX- Sede Lima (fojas 18); **f)** memoria descriptiva Parque Zonal San Pedro, Ancón-Lima (fojas 22); y, **g)** memoria descriptiva del proyecto Camposanto Parque del Recuerdo San Pedro (fojas 41).

4. Que, mediante Resolución N° 022-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de enero de 2015 se aprobó en el primer artículo la asignación de la administración del "predio" a favor del Servicio de Parques de Lima-SERPAR Lima de la "MML" y en el segundo artículo la "MML", asume las obligaciones contenidas en el artículo 102 del "Reglamento" pudiéndose extinguir la afectación en uso otorgada de verificarse cualquiera de las causales contenidas en el artículo 105° del Reglamento, de igual forma asume la obligación de realizar el cambio de zonificación respectivo, bajo sanción prescrita en el numeral 3.4 del artículo 3° de la Directiva N° 005-2011/SBN, sobre procedimientos para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso.

5. Que, 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.

6. 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.

7. Que, el artículo 8° de la "Ley" clasifica a las entidades conformantes del Sistema, señalándose como entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales en el literal f) a los gobiernos locales y sus empresas; en ese sentido queda acreditado que la "MML" es una entidad estatal conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

8. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de la solicitud 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 en el presente caso la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada "Procedimientos para la Aprobación de la Transferencia Predial Interestatal de Predios del Estado" aprobado por la Resolución N° 067-2013/SBN de fecha 19 de setiembre de 2013 (en adelante la "Directiva") y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, en ese sentido mediante Informe de Brigada N° 1662-2015/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2015 se procedió a evaluar la documentación presentada por la "MML" concluyéndose que:

"(...)

RESOLUCIÓN N° 514-2016/SBN-DGPE-SDDI

4.1 El Estado es propietario del predio de 430 536,00 m², denominado Parcela N° 2, ubicado en las pampas denominadas "Piedras Gordas" entre los Km del 38 y 43 de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 12175517 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, actualmente asignado en administración al Servicio de Parques de Lima -SERPAR Lima- de la Municipalidad Metropolitana de Lima por un plazo indeterminado, con Registro SINABIP N° 17141 correspondiente al Libro de Lima, CUS N° 41645.

4.2 En el Certificado de Zonificación y Vías N° 2520-2015-MML-GDU-SPHU se certifica que el predio tiene la zonificación (condición) Zona de Recreación Pública – ZRP (Parque Zonal A), cuyo usos permitidos son: recreación pasiva: parques, áreas verdes, paseos, miradores; recreación activa: losas deportivas, no se permitirán edificaciones. Además se señala que el terreno se encuentra afecto por la vía arterial Chimpu Ocllo-A (Prolongación Chimpu Ocllo), señalando que el ancho de vía normativo es de 50,00 m; no obstante de ello en ningún documento técnico adjunto se señala el área neta que estará afecta por la vía arterial Chimpu Ocllo-A (Prolongación Chimpu Ocllo). Por otro lado en la Ordenanza N° 1326 se aprueba modificar el Plano del Sistema Vial Metropolitano en el área del Proyecto de Ampliación del Penal de Máxima Seguridad Piedras Gordas y encargar al IMP de la Municipalidad Metropolitana de Lima, realice los estudios correspondientes para redefinir el trazo de la Prolongación de la Av. Chimpu Ocllo, lo que debería ser materia de consulta por parte del responsable legal si en la redefinición en el trazo de la vía, el predio se ve afecto.

4.3 De la lectura del Oficio N° 603-2015/SERPAR LIMA/SG/MML y de los documentos técnicos adjuntados, se puede advertir que la solicitud de transferencia solo se refiere al predio inscrito en la Partida Registral N° 12175517 y es para desarrollar sobre el mismo el camposanto Parque del Recuerdo – San Pedro, lo que deberá ser analizado y evaluado por el responsable legal correspondiente, teniendo en cuenta la zonificación (condición) que posee el predio de acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N° 2520-2015-MML-GDU-SPHU.

4.4 Por otro lado el responsable legal correspondiente deberá tomar en cuenta en la evaluación la Ley de Cementerios y Servicios Funerarios (Ley N° 26298) y el Reglamento de la Ley de Cementerios y Servicios Funerarios (Decreto Supremo N° 03-94-SA). En el artículo 5 de la Ley N° 26298 se señala que no podrán instalarse cementerios ni crematorios en los terrenos considerados parques metropolitanos, zonales o distritales, **existentes o por ejecutarse**. Por otro lado en el Reglamento de la Ley en el artículo 15 se señala que los cementerios públicos y privados serán ubicados en las áreas específicamente asignadas en los planos de zonificación y/o de equipamiento urbano aprobados por la municipalidad provincial. Si se solicita un área para cementerio que no haya sido considerada en el plan regulador de la provincia, corresponde a la municipalidad provincial, siguiendo las indicaciones de la Ley y del reglamento, conceder o no el permiso correspondiente.

(...)"

10. Que, mediante Oficio N° 2498-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2015 se solicitó a "MML" lo siguiente:

"(...)

Del análisis de los antecedentes registrales de la partida N° 12175517 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, asignado en administración al Servicio de Parques de Lima -SERPAR Lima de la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Municipalidad Metropolitana de Lima, asume las obligaciones contenidas en el artículo 102° del Reglamento de la Ley N° 29151 sobre afectación en uso en mérito de la Resolución N° 022-2012/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de enero de 2015.

De lo indicado anteriormente se desprende que los parques constituyen bienes de dominio público destinados a uso público, lo que conlleva a considerarlo como un bien de dominio público, conforme a lo indicado en el literal a) del numeral 2.2) del "Reglamento", lo que implica

que ostenta el carácter de **inalineable e imprescriptible.** De la misma manera, concuerda la Municipalidad Metropolitana de Lima con la dación de la Ley N° 26664 y la Ordenanza Municipal N° 525-MML, establece que; los suelos calificados como "Zona de Recreación Pública", **se encuentran en el régimen de intangibilidad, protección, conservación y defensa** (el resaltado es nuestro).

En ese caso, considerando que las Municipalidades gozan de autonomía, política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia con lo dispuesto en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo II del título Preliminar de la Ley N° 27972 "Ley Orgánica de Municipalidades", siendo que la autonomía administrativa es la facultad de organizarse internamente, determinar y reglamentar los servicios públicos de su responsabilidad".

Bajo ese marco normativo, se ha considerado que para otorgar actos de administración y/o disposición de "el predio" la Municipalidad Metropolitana de Lima deberá de emitir el documento pertinente con la desafectación administrativa, sugiriendo que además se realice el cambio especifico de zonificación a fin de acreditar la compatibilidad de uso con el proyecto que pretende ejecutar y modificar el plano del zonificación del distrito de Ancón aprobado mediante la Ordenanza N° 1018-MML. Posteriormente SERPAR presentará el documento renunciando a la administración de "el predio"

Por lo tanto, una vez realizado lo antes indicado deberá la Municipalidad Metropolitana de Lima solicitar la transferencia predial adjuntando los requisitos para el presente establecidos en el numeral 7.1) de la Directiva N° 005-2013/SBN":

- 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.
- La expresión concreta de lo pedido, indicando el área, ubicación del predio y el uso o finalidad que se otorgará al predio.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del predio expedido por la municipalidad en donde se encuentra el predio vigente.
- 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.

- El Acuerdo de Concejo aprobando el pedido de transferencia del predio.

(...)"

11. Que, mediante escrito presentado el 9 de febrero de 2016 (S.I N° 03042-2016) por Hernan Nuñez Gonzales, Augusto Rey Hernández de Agüero, Moisés Rojas Ramos y Juan Marticorena Peréz Regidores Metropolitanos de la "MML" formulan oposición al procedimiento de transferencia de dominio de "el predio" a favor de la "MML" (fojas 118), señalando lo siguiente:

a) Su desacuerdo con los Acuerdos de Concejo N° 336 y 026 del 19 de noviembre de 2015 y 28 de enero de 2016, respectivamente

b) Las ZRPs (Zonas de Recreación Pública) no pueden ser modificadas, tal como lo establece la legislación vigente y fallos del Tribunal constitucional

c) Manifiestan que el proyecto no se sustenta técnicamente y además parecería que la actual administración municipal lo impulsa para beneficiar a un interés privado antes que a la ciudad.

12. Que mediante Oficio N° 312-2016/SERPAR-LIMA/SG/MML presentado el 27 de junio de 2016 (S.I. N° 16941-2016) el Secretario General de SERPAR de la "MML" da respuesta a lo solicitado en el considerando décimo de la presente resolución indicando

RESOLUCIÓN N° 514-2016/SBN-DGPE-SDDI

que solicita la transferencia en propiedad a favor de la "MML" en mérito a la Ordenanza N° 1964 del 9 de junio de 2016, que aprueba la desafectación y asignación de zonificación del "predio" asignándole la zonificación Otros Usos - Cementerio a efectos de implementar la propuesta de iniciativa privada presentada por la Asociación Civil San Juan Bautista denominado "Parques Ecológicos San Pedro de Ancón" (fojas 172). Para tal efecto, cumple con adjuntar los documentos siguientes: **a)** Acuerdo de Consejo N° 336 del 19 de noviembre de 2015 suscrito por José Manuel Villalobos Campana Secretario General del Concejo de la "MML" (fojas 174); **b)** vigencia de poder de la partida registral N° 03006731 del Registro de Poderes de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX- Sede Lima otorgado en favor de Jorge Carlos Hurtado (fojas 177); **c)** Copia certificada del Acuerdo de Consejo N° 026 del 28 de enero de 2015 (fojas 180); **d)** anexo N° 1: Declaratoria de interés de la iniciativa privada "Proyecto Parques Ecológicos San Pedro de Ancón" (fojas 186); **e)** Plan conceptual iniciativa privada "Proyecto Parques Ecológicos San Pedro de Ancón" (fojas 223); f) Copia certificada de la Ordenanza N°1964 del 9 de junio de 2016 suscrito por el Secretario General del Concejo y el Alcalde de Lima aprobando la desafectación y asignación de zonificación a Otros Usos – Cementerio del predio materia de la solicitud ubicado en el distrito de Ancón (fojas 272); **h)** plano perimétrico parcela N° 02 suscrito por la Arq. María Teresa Benites Lefaure (fojas 273); **i)** memoria descriptiva Parcela N° 2 suscrito por la Arq. María Teresa Benites Lefaure (fojas 275); **j)** Copia del Acta de Entrega Recepción N° 47-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de mayo de 2015 (fojas 281); y, **k)** solicitud de renuncia a la afectación en administración predial del 21 de junio de 2016, suscrito por el Secretario General del Servicio de Parques de Lima (fojas 287).

13. Que, mediante Oficio N° 352-2016/SERPAR–LIMA/SG/MML del 14 de julio de 2016 (S.I. N° 18581-2016) SERPAR, complementa los términos del Plan Conceptual del Proyecto "Camposanto Jardines de San Pedro" (fojas 288).

14. Que, mediante el Oficio N° 1443-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2016 en atención a la petición señalada en el considerando décimo primero se comunica lo siguiente:

> "(...)
>
> Al respecto, entendiendo que el derecho de petición administrativa comprende las facultades de presentar solicitudes en interés general de la colectividad, de contradecir actos administrativos, que puedan resultar afectados con la resolución que se expida en el procedimiento administrativo en curso, por lo cual se ha considerado conveniente atender su pedido, apersonándolos en calidad de terceros administrados determinados, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 60° de la Ley N° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General".
>
> En relación, a la oposición formulada al procedimiento de transferencia en curso, se comunica que la misma será resuelta al momento de la decisión administrativa que ponga fin a esta instancia, conforme a lo dispuesto en el inciso 206.2 de la Ley N° 27444.
>
> Por otro lado, a fin de seguir un debido procedimiento es necesario que de conformidad con lo señalado en el numeral 5) del artículo 113° de la "Ley de Procedimiento Administrativo General", se indique la dirección del lugar donde deseen recibir las notificaciones del procedimiento.

(...)"

15. Que, mediante Oficio N° 359-2016/SERPAR –LIMA/SG/MML del 14 de julio de 2016 suscrito por el Secretario General de SERPAR (fojas 318), entre otros remite un nuevo Plan Conceptual Proyecto "Camposanto Jardines de San Pedro" (fojas 326) y copia del Oficio N° 778-2015-MML-IMPE-DE del 17 de agosto de 2015 suscrito por la Directora Ejecutiva (e) del Instituto Metropolitano de Planificación de la "MML" (fojas 338).

16. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 62° del "Reglamento", el cual establece que, "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, con excepción de las empresas estatales de derecho público".

17. Que, en su artículo 64° del "Reglamento" señala que: "Las transferencias de propiedad del Estado a favor de los Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señalada, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos."

18. 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.

19. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por 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"). Asimismo, el numeral 14) del Texto Único del Procedimiento Administrativo de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN) recoge los requisitos previstos en la citada Directiva[1].

---

[1] **1 Inicio del procedimiento de transferencia interestatal**
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 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.
El Acuerdo de Concejo aprobando el pedido de transferencia del predio.

RESOLUCIÓN N° 514-2016/SBN-DGPE-SDDI

20. Que, el numeral 7.2) de "la Directiva" señala que: con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, la SDDI o quien haga sus veces 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.

21. Que, para corroborar la libre disponibilidad la brigada de instrucción a cargo del procedimiento realizó una inspección técnica a "el predio" el 13 de junio de 2016, conforme consta en la Ficha Técnica N° 156-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 171), corroborando lo verificado en la inspección técnica realizada el 16 de diciembre de 2015, en el sentido que:

> El predio se encuentra desocupado, no está siendo destinado, ni sirve de soporte para la prestación de un servicio público, no tiene explotación económica; es decir, no está siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros. Además, se constató que es atravesado por una trocha carrozable por donde circulan volquetes con material extraído de una cantera próxima. Se pudo constatar que el predio no se encuentra resguardado o custodiado, menos se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros, siendo susceptible de ser invadido. No obstante, mediante Resolución N° 022-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 23.01.2015 se asignó en administración a favor del Servicio de Parques de Lima - SERPAR Lima - de la Municipalidad Metropolitana de Lima, para ser habilitado como zona de recreación pública (ZRP), formando parte del parque zonal A.

22. Que, continuando con la evaluación se revisaron los antecedentes registrales de la partida N° 12175517 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima; verificando que "el predio" constituye un bien de dominio privado estatal, al cual se otorgó un uso público con la finalidad que se desarrolle un Parque Zonal, cesando su finalidad conforme la declaración formal de desafectación emitido por la "MML" con la Ordenanza 1964 del 9 de junio de 2016, en el cual redimensiona las áreas reservadas para la implementación de los parques zonales y desafecta la zona de recreación pública constituida por el "predio" señalando, además que ha cesado la finalidad para la cual fue asignado (Parque Zonal) y por tanto el predio adquiere la condición de bien de dominio privado con la zonificación de Otros Usos –Cementerio.

Cabe señalar que, en materia de planificación y desarrollo urbano, conforme el inciso 1.3) del artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, es competencia y función especial de las Municipalidades Provinciales y en este caso de la "MML", en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, aprobar el esquema de zonificación de las áreas urbanas. Asimismo, debe tenerse presente que de acuerdo al artículo 43° del "Reglamento" establece que: la desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado, procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público y en cuanto a los bienes administrados por los Gobiernos Locales, como en el presente caso, la desafectación será efectuada por éstos, conforme a la normatividad vigente. ***Una vez***

concluida la desafectación, el Gobierno Local podrá solicitar el bien al Gobierno Regional o a la SBN, conforme a los procedimientos establecidos en el Reglamento"

23. Que, entonces se colige que al haber la "MML" emitido la Ordenanza N° 1964 del 9 de junio de 2016, desafectando el bien de dominio público a dominio privado estatal, se pierde la obligación de la "MML" respecto al cumplimiento de la finalidad para la cual le fue asignado en administración en uso el "predio" (Parque Zonal), por tanto la asignación en uso otorgada mediante la Resolución N° 022-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de enero de 2015, en favor de SERPAR de la "MML" quedaría extinguida, más aún si la asignación en uso solo opera sobre bienes de dominio público de origen en virtud de lo establecido en el artículo 41° del "Reglamento", situación que no se presenta en el caso que nos ocupa; además dicho efecto queda consolidado al haber SERPAR de la "MML" renunciado a la asignación en uso, dado que deviene en imposible el cumplimiento de una finalidad que ha sido extinguida por la desafectación del dominio público y el cambio de zonificación realizado sobre "el predio", como consecuencia de dichos actos administrativos la "MML" en su calidad de afectataria ha determinado solicitar la transferencia predial a título gratuito del "predio" a su favor .

24. Que, en ese sentido, se tiene previsto la extinción de la afectación en uso por consolidación de domino, establecida en el numeral 5) del artículo 105 del "Reglamento", toda vez que el afectatario es decir la "MML" viene solicitando la transferencia predial del "predio", quedando establecido que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario–SDDI aprobará en la misma resolución que aprueba la transferencia predial, la extinción de la afectación en uso por consolidación del dominio.

25. Que, teniendo en cuenta lo antes indicado, se realizó la evaluación de la documentación presentada, tal como lo dispone el numeral 7.3) de "la Directiva", esta SDDI 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.

26. Que, en ese sentido, se advirtieron observaciones las cuales fueron comunicadas mediante el Oficio N° 1662-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2016 (fojas 348), tal como se señala:

> Al respecto, hacemos de su conocimiento que el artículo 62° del Reglamento de la Ley N° 29151 (en adelante "el Reglamento") define a la transferencia de predios estatales como la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema. Asimismo, en su artículo 64° señala que: "Las transferencias de propiedad del Estado a favor de los Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, **a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señalada, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos."**
>
> En ese sentido, evaluada su solicitud de transferencia predial y anexos; conforme a lo establecido en la Directiva N° 005-2013/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado", aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN del 19 de setiembre de 2013 (en adelante "la Directiva"), se observa lo siguiente:
>
> - De la evaluación técnica plasmada en el Informe de Brigada N° 1662-2015/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2015 se observó que: "(...) de la imagen del aplicativo Google Earth, que son utilizadas como apoyo técnico referencial, se puede apreciar que: por el predio atraviesa una trocha carrozable, por donde al parecer circularían vehículos a fin de la prosecución de su petición resulta necesario que emita el pronuncie respectivo.
>
> - Se pone en conocimiento para los fines pertinentes que mediante el Oficio N°1443-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 julio de 2016, se ha considerado como terceros administrados determinados, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 60° de la Ley N° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General" a los señores Hernan Nuñez Gonzales, Augusto Rey Hernández de Agüero, Moisés Rojas Ramos y Juan Marticorena

RESOLUCIÓN N° 514-2016/SBN-DGPE-SDDI

Pérez Regidores de la Municipalidad Metropolitana de Lima, quienes se oponen a la transferencia predial a favor de su Comuna -según dicen- el proyecto de iniciativa privada no se sustenta técnicamente y al parecer beneficia a un interés privado antes que a la ciudad.

- Se requiere que haga suyo el pedido de transferencia predial a título gratuito a fin de continuar con el procedimiento, toda vez que el Acuerdo de Concejo N° 336 del 19 de noviembre de 2015 aprueba que el Servicios de Parques de Lima-SERPAR Lima solicitará la transferencia predial a título gratuito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Por lo tanto, 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 aclare y 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.

27. Que, mediante el Oficio N° 777-2016-MML-GMM presentado el 11 de agosto de 2016, la Gerente Municipal de la "MML" (fojas 350), subsana las observaciones advertidas en el considerando precedente, señalando lo siguiente:

a. Respecto a la primera observación refieren que mediante el Oficio N° 667-16-MML-IMP-DE del 5 de agosto de 2016 suscrito por el Director Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Planificación de la "MML" en el cual señala que "(...) Sin embargo ella constituye una vía de función local (no metropolitana) constituyendo una trocha informal (...)"

b. Respecto a la segunda observación señala "(...) que no se alega la afectación de un derecho y/o interés propio y/o de tercero por el cual, se deba comprender a un tercero dentro del procedimiento (tercero administrado) sino su disconformidad a un acuerdo adoptado dentro de un concejo metropolitano en el cual participan con voz y voto, además este tiene un procedimiento legal para cuestionar una ordenanza y/o acuerdo.

c. Respecto a la tercera observación menciona que mediante Acuerdo de Concejo N° 336 del 19 de noviembre de 2015 el Concejo Metropolitano delegó a SERPAR para solicitar la transferencia del predio a favor de la "MML".

28. Que, por otro lado en cuanto a la oposición mencionada en el considerando décimo primero es conveniente precisar, que esta Subdirección únicamente se pronunciará respecto a los aspectos relacionados estrictamente al presente procedimiento administrativo, debiendo señalar que:.

a) Respecto del argumento señalado en el punto 11.a) del considerando décimo primero de la presente resolución, indicamos lo siguiente:

Que, esta SBN no tiene competencia para evaluar o emitir pronunciamiento resolviendo cuestionamientos a las ordenanzas u acuerdos de concejo adoptados por la "MML" en el ejercicio de la autonomía que la Ley Orgánica de Municipalidades le confiere.

b) Respecto del argumento señalado en el punto 11.b) y 11c) del considerando décimo primero de la presente resolución, indicamos lo siguiente:

La competencia de la "MML" para emitir las Ordenanzas que declaran de interés metropolitano la redimensión de las áreas reservadas para la implementación de los Parques Zonales y la desafectación del dominio público de la zona de recreación pública, asignándole la zonificación de Otros Usos a el "predio", es una competencia propia municipal establecida por la Ley Orgánica de Municipalidades. De igual manera sucede con la calificación de los proyectos que pretenda realizar dentro del ámbito de sus atribuciones, por lo que esta Superintendencia no se encuentra en condición de cuestionar actos propios de la "MML", por lo tanto debe declararse improcedente la oposición interpuesta por los señores Hernán Núñez Gonzales, Augusto Rey Hernández de Agüero, Moisés Rojas Ramos y Juan Marticorena Pérez, en su condición de Regidores Metropolitanos de la "MML", dejando a salvo el derecho para impugnar lo resuelto en la vía administrativa o judicial según corresponda.

29. Que, en ese sentido de la calificación integral de los documentos presentados, se advierte que la "MML" **cumple con los requisitos formales exigidos por el "TUPA de la SBN" y "la Directiva"**, razón por la cual se admitió a trámite la presente solicitud de transferencia interestatal de "el predio".

30. Que, en atención a lo expuesto, corresponde ahora pronunciarse por el aspecto de fondo al presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

30.1 Respecto a la expresión concreta de su pedido

La "MML" solicita la transferencia predial a título gratuito de "el predio" con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: "Camposanto Jardines San Pedro", con lo cual no existe duda respecto a la pretensión.

30.2 Respeto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

La "MML" ha presentado el Certificado de Zonificación y Vías N° 2520-2015-MML-GDU-SPHU en el cual se indica que "el predio" se encuentra ubicado en la zona calificada como: Zona de Recreación Pública (ZRP); sin embargo, como se ha descrito anteriormente la zonificación ha sido modificada a Otros Usos – Cementerio, mediante la Ordenanza N° 1964 del 9 de junio de 2016, por lo cual, resulta compatible con la finalidad del proyecto a ejecutar.

30.3 Acuerdo de Concejo

La "MML" ha cumplido con remitir el Acuerdo de Concejo N° 336 del 19 de noviembre de 2015, en virtud del cual se aprueba solicitar la transferencia predial a favor de la "MML" de "el predio", según lo establecido en el artículo 59° de la Ley N° 27972 "Ley Orgánica de Municipalidades" y en concordancia con lo establecido en acápite I del numeral 7.1) de "la Directiva".

30.4 Respecto del Plan conceptual denominado "Camposanto Jardines San Pedro" **(en adelante "el proyecto")**

a) Alcance

La "MML" señala que "el proyecto" se da para ampliar la oferta de servicios funerarios en la zona norte de Lima y aumentará las extensiones de áreas verdes en la zona debido a su diseño, el que establece la

RESOLUCIÓN N° 514-2016/SBN-DGPE-SDDI

disposición subterránea de las sepulturas, ornamentando la superficie con césped y árboles

Asimismo, indica que el "Camposanto Jardines San Pedro" será un cementerio privado de tipo ecológico el cual plantea la utilización de la totalidad del terreno como área verde y arbolada en el cual se ubicarán 143 500 sepulturas bajo tierra distribuidas en 14 bloques con capacidad máxima de enterrar hasta 57,400 fallecidos. Constará con un área administrativa, área ceremonial o culto, área de servicios principales y complementarios y estacionamiento vehicular.

Debe señalarse que el plan conceptual si bien refleja una idea de lo que se pretende realizar, ésta sujeto en cuanto a su ejecución e implementación al desarrollo del plan y estudios técnicos legales definitivos en donde debe establecerse de manera clara las obligaciones y condiciones de ejecución del proyecto, sobre todo si como se desprende del plan propuesto, se trata de una iniciativa privada y estaría siendo ejecutado el proyecto por terceros, en donde también se incluyen otros predios bajo administración de la "MML" que deben ser implementados como Parque Zonal, por el ejecutante del proyecto.

b) Cronograma preliminar

La "MML" ha cumplido con dicho requisito toda vez que ha programado concluir con la ejecución del "proyecto" en 19 meses.

c) Presupuesto

La "MML" ha señalado que para la ejecución de "el proyecto" se destinará un presupuesto de US$ 2´000.00 (Dos Millones con 00/100 de dólares americanos), más lo impuestos que corresponda.

d) Beneficiarios aproximados

Se estima que se debe atender una demanda de una población estimada en 2.5 millones de habitantes de la Zona Norte de Lima.

e) Visación

La "MML" ha presentado "el proyecto" visado por el Víctor Madueño Díaz Subgerente de Participación de la Inversión Privada de la "MML" y Jeaneth Noemi Lagos Maraví Coordinadora de Proyectos de la Subgerente de Participación de la Inversión Privada de la "MML".

31. Que, está demostrado que la "MML" cumple con los requisitos de forma y de fondo para aprobar la transferencia interestatal gratuita de "el predio".

32. Que, por otro lado, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de "la Directiva", establece los parámetros del contenido de la resolución que aprueba la transferencia –como en el caso de autos–, según el cual: "La resolución deberá contener necesariamente las condiciones específicas de la transferencia, de acuerdo al tipo de transferencia a efectuarse, la finalidad para la cual es otorgado el predio, así como el plazo de ejecución del proyecto, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento".

33. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde establecer, para el caso concreto, los referidos parámetros de la presente Resolución, sobre la base del Plan conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

33.1 Condiciones específicas

La "MML" ha solicitado la transferencia habiendo señalado las siguientes obligaciones:

a) Ampliar la oferta de servicios funerarios con la construcción de un camposanto que cumpla con las medidas de seguridad y salubridad para la población del sector

b) Elevar la calidad de vida de la población aledaña, gracias a la contribución de las áreas verdes que contribuyen a la purificación del aíre.

33.2 Finalidad

Tal y como se precisó líneas arriba, "el predio" será destinado únicamente para la ejecución del proyecto **"Camposanto Jardines San Pedro";** sin embargo, el proyecto comprende también en paralelo la ejecución o implementación de obras para la construcción de un Parque Zonal en predios adyacentes administrados por la MML, lo cual debe ser detallado y descrito una vez que se cumpla con la presentación del plan y estudios técnicos legales definitivos, bajo sanción de reversión según lo establecido en el artículo 69° del "Reglamento".

33.3 Plazo de ejecución

En el caso concreto, la "MML" no ha presentado un programa o proyecto de desarrollo o inversión, toda vez que se acogió al **plan conceptual o idea de proyecto**, razón por la cual el plazo para la ejecución estará sujeto a lo que establezca el proyecto definitivo.

Sin embargo, sí es posible establecer como obligación que la "MML", bajo sanción de reversión, **presente en el plazo de dos (02) años**, contados desde la notificación de la presente resolución, el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, manteniendo la finalidad para el cual fue destinado de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7.5) de "la Directiva".

34. Que, por otra parte, en atención a lo expuesto resulta procedente aprobar la transferencia predial a título gratuito a favor de la "MML" en los términos expuestos de la presente resolución.

35. Que, el artículo 68° del Reglamento mencionado, señala que la resolución aprobatoria de la transferencia entre entidades públicas tiene mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos.

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 514-2016/SBN-DGPE-SDDI

36. Que, revisado el aplicativo de Procesos Judiciales de esta Superintendencia no recae proceso judicial alguno, respecto de el "predio"

37. Que, sólo para efectos registrales a pesar de tratarse de una transferencia de dominio en el Estado a título gratuito, se fija en S/. 1.00 (un nuevo sol con 00/100) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 035-2011/SBN, la Directiva N° 005-2013/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 608 -2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- APROBAR la **TRANSFERENCIA PREDIAL A TITULO GRATUITO** del "predio" a favor de la MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA para que sea destinado a la ejecución del proyecto **"Camposanto Jardines San Pedro",** de conformidad con lo expuesto en los considerandos de la presente resolución.

SEGUNDO.- DISPONER que la MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA tiene el plazo de dos (02) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para presentar el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales y garantizar el financiamiento para su ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 33.3) del trigésimo segundo considerando de la presente resolución.

TERCERO.- DISPONER que la MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA destine el área transferida únicamente para la ejecución del proyecto "Camposanto Jardines San Pedro", en caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

CUARTO.- Declarar extinguida la afectación en uso otorgada por Resolución N° 022-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 13 de enero de 2015, a favor de la MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA, respecto del "predio", por consolidación del dominio.

QUINTO.- En el supuesto caso que la MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA, obtuviera algún beneficio económico producto de la presente transferencia, se sujetará a lo dispuesto en el Artículo 64° del "Reglamento".

SÉXTO: Declarar improcedente la contradicción administrativa presentada por los señores Hernán Núñez Gonzales, Augusto Rey Hernández de Agüero, Moisés Rojas Ramos y Juan Marticorena Pérez, Regidores del Concejo Metropolitano de la "MML" respecto de "el predio", de conformidad a los considerandos de la presente resolución.

SETIMO.- DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-
POI 5.2.2

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