

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°

093-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de febrero de 2016.

VISTO:

El Expediente N° 667-2015/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DEL CENTRO POBLADO NUEVO AYACUCHO**, representada por su Alcalde Yhosbel García Buasbek, mediante la cual, peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de un área de 1 400 000,00 m², ubicado a la altura del Km. 169.50 hasta el Km. 174.50 de la carretera Panamericana Sur, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, departamento de Lima inscrita en las Partidas N° 21208443, 21207444, 21141992, 21208442, 21125248 y 21111446 de la Oficina Registral Lima- Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 92827, 92828, 81945, 92829 y 53860 respectivamente, en adelante "el predio"; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante solicitud presentada el 2 de noviembre de 2015 (S.I. N° 25725-2015), la Municipalidad del Centro Poblado Nuevo Ayacucho, debidamente representada por su Alcalde Yhosbel García Buasbek (en adelante "la administrada"), peticona

transferencia interestatal de "el predio" (fojas 1), para destinarlo a la construcción de viviendas denominadas casa-huerta. Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia del documento nacional de identidad del alcalde (fojas 04); **b)** plano perimétrico-localización de "el predio" suscrito por el Ing. Lorenzo Lozano Guerra de junio de 2015 (fojas 5); **c)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el Ing. Lorenzo Lozano Guerra de junio de 2015 (fojas 6); **d)** Certificado de habilidad del Ing. Lorenzo Lozano Guerra del 3 de febrero de 2015 (fojas 8); **e)** copia certificada del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios expedido por la Municipalidad Provincial de Cañete el 13 de octubre de 2015 (fojas 9); **f)** resolución de gerencia N° 1122-015-GODUR-MPC del 13 de octubre de 2015 (fojas 10); **g)** Partidas registrales N° 21141991, 21141992, 21141993, 21125248, 21111446 y 21001464 de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° XI-Sede Lima expedidas el 2 de noviembre de 2015 (fojas 11); h) Plan conceptual o idea del proyecto del 26 de octubre de 2015 (fojas 25); y, i) Acuerdo de Concejo N° 002-MCP-NA del 15 de agosto de 2015 (fojas 28).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 64° de "el Reglamento", concordado con el numeral 5.3.2 del inciso 5.3 del Artículo V de la Directiva N° 005-2013-SBN, denominada "Procedimiento para la Aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado", según el cual, la transferencia de propiedad del Estado a 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.

5. Que, en virtud de la normativa glosada en el considerando que antecede, tendrán legitimidad para obrar en el presente procedimiento, el Gobierno Local y/o Regional, a quienes se les otorgará la transferencia a título gratuito, o de percibir ingresos deberán entregar el 50% del valor del predio, quedando el 50% restante a su favor.

6. Que, el artículo 4° de la Ley N° 27972 "Ley Orgánica de Municipalidades" (en adelante la "Ley N° 27972"), prescribe que son órganos de gobierno local, las municipalidades provinciales y distritales.

7. Que, respecto de la creación de Centros Poblados, el artículo 128° de la Ley N° 27972, señala, entre otros, que las municipalidades de centros poblados son creadas por ordenanza municipal provincial.

8. Que, el artículo 61° de la "Ley N° 27972", prevé que la petición de adjudicación de tierras al Estado se aprueba por el Concejo Municipal, para sí o para la municipalidad de centro poblado que lo requiera, con el voto conforme de las dos terceras partes del número legal de regidores y teniendo a la vista el proyecto completo de uso de los bienes solicitados y las evaluaciones del impacto ambiental que puede generarse.

9. Que, en el caso en concreto y de conformidad con la normativa glosada en el cuarto y sexto considerando de la presente resolución, "la administrada" no constituye un órgano de gobierno local, razón por lo cual no puede solicitar ante esta Superintendencia una transferencia a su favor respecto de un predio de propiedad estatal. No obstante ello, el concejo municipal Provincial o Distrital deberá ser quien evalúe solicitar ante esta Superintendencia "el predio", debiendo para ello presentar el acuerdo de concejo que apruebe en favor de "la administrada" la transferencia respecto de éste, de conformidad a lo establecido en el artículo 61° de la "Ley N° 27972".

10. Que, sin perjuicio de lo expuesto, mediante Informe Brigada N° 1734-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2015 (fojas 31), según el cual, se determinó respecto de "el predio", lo siguiente:





RESOLUCIÓN N° 093-2016/SBN-DGPE-SDDI

"(....)"

4.1 Comprende un área de 1 400 000,00 m², 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 145 807,7813m² (representa el 10.41% del área solicitada) dentro de un área de mayor extensión inscrito en la Partida N° 21208443, con un área de 188 507.50 m² en la Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor del propietario Estado Peruano, representado por la -Superintendencia Nacional de bienes Estatales, ubicado a la altura de KM 178.5 panamericana sur San Vicente de Cañete con Registro SINABIP N° 23944 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 92827.
- Parcialmente superpuesto, en un área de 2 359,5580m² (representa el 0.17% del área solicitada) dentro de un área de mayor extensión inscrito en la Partida N° 21207444, con un área de 60 583,39 m² en la Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor del propietario Estado Peruano, representado por la -Superintendencia Nacional de bienes Estatales, ubicado a la altura de KM 178.5 panamericana sur San Vicente de Cañete con Registro SINABIP N° 23945 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 92828.
- Parcialmente superpuesto, en un área de 211 742,9028m² (representa el 15.12% del área solicitada) dentro de un área de mayor extensión inscrito en la Partida N° 21141992, con un área de 427 7794.46 m² en la Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor del propietario Estado Peruano, representado por la -Superintendencia Nacional de bienes Estatales, ubicado a la altura de KM 178.5 panamericana sur San Vicente de Cañete con Registro SINABIP N° 22963 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 81945.
- Parcialmente superpuesto, en un área de 15 536,1808m² (representa el 1.11% del área solicitada) dentro de un área de mayor extensión inscrito en la Partida N° 21208442, con un área de 18957,67 m² en la Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor del propietario Estado Peruano, representado por la -Superintendencia Nacional de bienes Estatales, ubicado a la altura de KM 174 panamericana sur San Vicente de Cañete con Registro SINABIP N° 23946 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 92829.
- Parcialmente superpuesto, en un área de 182 624,5781m² (representa el 13.04% del área solicitada) dentro de un área de mayor extensión inscrito en la Partida N° 21125248 y U.C.90486 con un área de 1 673 109.34 m² en la Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor del propietario Estado Peruano, representado por la -Superintendencia Nacional de bienes Estatales, ubicado a la altura de KM 178.5 panamericana sur San Vicente de Cañete con Registro SINABIP N° 17135 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 53860.
- Parcialmente superpuesto, en un área de 674 909,307m² (representa el 48.20% del área solicitada) dentro de un área de mayor extensión inscrito en la Partida N° 21111446 y U.C. 90487 con un área de 3 262 152,00 m² en la Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor del propietario Estado Peruano, representado por Ministerio de Agricultura, ubicado en el Distrito de San Vicente de Cañete con Registro SINABIP N° 17590 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 58519.
- Parcialmente superpuesto, en un área de 167 019,692m² (representa el 11.95% del área solicitada) área donde no se evidencia propiedad estatal u otros antecedentes de inscripción.

4.2 Asimismo se informa que no al no contar esta Superintendencia con la línea de más alta marea del área de interés (determinada por la DICAPI), se procedió a comparar los predios materia de solicitud con los Planos 559-2011/SBN-GDPE-SDDI y 557-2011/SBN-GPDE-SDDI, en los que se graficaron referencialmente el área de playa y zona de dominio restringido de dicha zona; visualizándose gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto (25.27 %) con la zona de dominio restringido.

4.3 Según el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N°025-2015-SGOP-GODUR-MPC la zonificación es (ZRE_RDMB)(Residencial Densidad muy Baja)

"(....)"



11. Que, en tal sentido, de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: i) el 39.85% de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la SBN; ii) el 48.20% de “el predio” se encuentra inscrito en favor del Ministerio de Agricultura, área que no puede ser objeto de transferencia por parte de esta Superintendencia, de conformidad con el numeral 1 del artículo 32 de “el Reglamento” ¹concordado con el numeral 5.3.1 del artículo 5.3 de la Directiva N° 005-2013-SBN²; iii) el 11.95% de “el predio” no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, no pudiendo ser objeto de transferencia a través del presente procedimiento, tal como lo prescribe el artículo 48° del “Reglamento” y la norma glosada en el cuarto considerando de la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección mediante Memorándum N° 568-2016/SBN-DGPE-SDDI comunicó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado; iv) un 25.27% de “el predio” se encontraría en zona de dominio restringido y un 74.73% fuera del área de playa y dominio restringido, información que es referencial al no contar con la línea de alta marea expedido por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú-DICAPI.

12. Que, en atención a lo expuesto en la presente resolución, la solicitud presentada por “la administrada” deberá declararse improcedente al haber quedado demostrado que no es un gobierno local, no pudiendo por ello, solicitar la transferencia de “el predio” a favor suyo.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; los Informes Técnicos Legales N° 103-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2016 y 107, 109, 110 y 111-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2016 y la Resolución N° 005-2016/SBN-SG del 19 de enero de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1º: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DEL CENTRO POBLADO NUEVO AYACUCHO**, representada por su Alcalde Yhosbel García Buasbek, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º: **DISPONER** el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.2.8




Abog. Oswaldo Rojas Alvarado
Subdirector(e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

¹ Artículo 32.- De la capacidad para aprobar los actos

El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de bienes estatales, conforme con las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante y por:

1. La SBN, para aquellos de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. (...)

² El procedimiento de aprobación de transferencia interestatal de predios de dominio privado de libre disponibilidad del Estado se inicia a solicitud de la entidad requirente ante la entidad propietaria del bien o cuando el bien es de propiedad del Estado, ante la SBN, a través de la SSI o ante el Gobierno Regional, que haya asumido competencia.