

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0265-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de julio del 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 1238-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ANTONIO**, representada por su alcalde Esteban Jesús Agapito Ramos, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES O LOCALES**, respecto de un área de 167 839,69 m<sup>2</sup> (área grafica 192 069,97 m<sup>2</sup>), ubicado en el distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, 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 por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 304-2019/MDSA presentado el 29 de noviembre de 2019 (S.I. N° 38393-2019) la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ANTONIO**, representada por su alcalde Esteban Jesús Agapito Ramos (en adelante “la Municipalidad”) peticona la transferencia de “el predio” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva – Adjudicación de Terreno (fojas 2); y, **b)** plano ubicación y perimétrico suscrito por Aland Denny Chumpitazi Francia, Gerente de Desarrollo Urbano y Rural con CAP N° 004883 (Inhabilitado), (fojas 3).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema.

5. Que, por su parte 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 “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN (en adelante “la Directiva”), establecen que 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.

6. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de “la Directiva”, establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, verificará la documentación presentada, y de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva. Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación hasta por igual término; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.

7. Que, el numeral 1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

8. Que, por su parte 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.

9. Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”

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, y 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” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación de acuerdo con la información técnica presentada, se emitió el Informe Preliminar N° 1519-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2019, en el que se advierte respecto de “el predio” entre otros lo siguiente: **i)** para efectos de la presente evaluación se procederá a realizar el diagnóstico con el área resultante del desarrollo de la documentación técnica es decir del área de 192 069,97 m<sup>2</sup>, lo que no está dentro de las tolerancias catastrales con lo solicitado de 167 839,69 m<sup>2</sup>; **ii)** 87 210,90 m<sup>2</sup> (45,41% de “el predio”), se superpone parcialmente con área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21013999 del Registro Predios de la Oficina Registral de Cañete, identificado con el Código Único SINABIP - CUS N° 37361; **iii)** 140 859,07 m<sup>2</sup> (54,59% de “el predio”), se superpone parcialmente con un área que no cuenta con información registral; y, **iv)** de las imágenes satelitales de Google Earth de fecha 02.04.2019, se observa que “el predio”, se encuentra superpuesto por el noroeste, centro y sur con posesiones informales y por la zona Este, es atravesado longitudinalmente por una trocha carrozable.

12. Que, habiéndose determinado que 45.41% de “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección revisó la documentación presentada por “la Municipalidad”, y emitió el Oficio N° 407-2020/SBN-DGPE-SDDI del 07 de febrero de 2020 (fojas 7) mediante el cual se le requirió a “la Municipalidad” que excluya el área de 140 589,07 m<sup>2</sup>, por no ser de libre disponibilidad, debiendo presentar la documentación técnica pertinente; asimismo se solicitó que precise si trata de un Programa Municipal de Vivienda – PROMUVI; por lo que de ser este el caso de conformidad con el numeral 2.2 del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades<sup>[1]</sup>, que establece las funciones específicas compartidas de las municipalidades provinciales, “*diseñar y promover la ejecución de programas municipales de vivienda para las familias de bajos recursos*”.

13. Que, en ese marco legal, en el citado documento se le indicó a “la Municipalidad” que deberá adjuntar: **i)** el acuerdo de concejo emitido por la municipalidad provincial correspondiente, mediante el cual le delega facultades a su comuna para realizar el programa de vivienda municipal; **ii)** Acuerdo de Concejo aprobando el pedido de transferencia del predio objeto de su petitorio; precisando el área corregida y la ubicación del proyecto a ejecutar; y, **iii)** el Programa de Desarrollo 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; e, indicar si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (2) 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.

14. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado en el domicilio señalado por “la Municipalidad” en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por mesa de partes el 11 de febrero de 2020 (fojas 10), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3<sup>[2]</sup> del artículo 21° 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 (2) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 25 de febrero de 2020.

15. Que, en el caso en concreto, “la Municipalidad” no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta el vencimiento del plazo otorgado por esta Subdirección mediante “el Oficio”, conforme consta de la búsqueda en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 13), por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de transferencia predial y disponerse el archivo definitivo del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

16. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda a la defensa y recuperación, judicial o extrajudicialmente del predio, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.1.4 del Lineamiento N° 001-2018/SBN-DGPE<sup>[3]</sup>.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 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, Informe de Brigada N° 358-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0301-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES O LOCALES**, presentada por **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ANTONIO** representada por su actual alcalde, Esteban Jesús Agapito Ramos, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Procuraduría Pública, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO. -** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I. 20.1.2.8.

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

### **SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

[1] Art. 79° Organización del espacio físico y uso del suelo

2. Funciones específicas compartidas de las municipalidades provinciales

2.2 Diseñar y promover la ejecución de programas municipales de vivienda para las familias de bajos recursos.

[2] Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal: “21.3: “En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado”.

[3] “Lineamiento para la remisión, procesamiento e incorporación e información sobre transferencia interestatal”

5.1.4 En los casos que las solicitudes de transferencia de dominio sean denegados y se advierte indicios de ocupación del predio del Estado, la SDDI a través de un memorando comunicara a la Procuraduría Pública dicha situación y en conocimiento con la SDS, adjuntando ficha técnica de inspección de ser el caso.