



RESOLUCIÓN N° 1031-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 366-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA**, representada por su Alcalde, Alan Carrasco Bobadilla, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** de un área de 371 338,78 m², ubicada a la altura de la Av. Alejandro Bertello, llegando a la comisaria de Santa Rosa, colindando con la Urbanización Santa Rosa del Norte, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (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 Oficio N° 082-2019-DA-MDSR presentado el 3 de abril de 2019 (S.I. N° 11137-2019) la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, representada por su Alcalde, Alan Carrasco Bobadilla (en adelante “la administrada”), peticiona la Transferencia Predial Interestatal a Favor de Gobiernos Regionales y/o Locales respecto de “el predio”, con la finalidad de desarrollar el Proyecto denominado Habilitaciones Urbana Especial las Lomas del autódromo, distrito de Santa Rosa – Lima –Lima (en adelante “el proyecto”) (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Acuerdo de Concejo N° 013-2019/MDSR emitida el 29 de marzo de 2019 (fojas 2); **b)** plan conceptual de “el proyecto” (fojas 5); **c)** copia simple de la partida registral N° 12409125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 189); **d)** plano de ubicación – localización correspondiente a “el predio” (fojas 212); **e)** plano perimétrico – topográfico correspondiente a “el predio” (fojas 213); y, **f)** información en digital (fojas 222).

4. Que, mediante Oficio N° 086-2019-DA-MDSR presentado el 4 de abril de 2019 (S.I. N° 11377-2019) "la administrada" adjunta los Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios Nros. 024 y 023-2019/SGOPyC/GDU/MDSR emitidos el 7 de marzo de 2019 (fojas 224).

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

6. Que, el artículo 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 (en adelante "la Directiva N° 005-2013/SBN"), prescribe que la transferencia de propiedad del Estado en 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.

7. 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. 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.

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, por otro lado, el numeral 7.3) de "la Directiva N° 005-2013/SBN", 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 termino; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.

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" y "la Directiva N° 005-2013/SBN".

11. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por "la administrada" así como la partida registral N° 12409125, emitiéndose el Informe Preliminar N° 490-2019/SBN-DGPE-SDDI





RESOLUCIÓN N° 1031-2019/SBN-DGPE-SDDI



del 3 de mayo de 2019 (fojas 226), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12409125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 55180 (fojas 230); **ii)** fue adjudicado a favor de “Consortio Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios & Rodolfo Bancho Zavala S.A.C.” (hoy “Vitalika Constructora S.A.C.”), en virtud de una compraventa celebrada con su anterior propietaria “la administrada”, tal como figura inscrito en los asientos C0003 al C0005 de la referida partida registral, sin embargo mediante la Resolución N° 0082-2018/SBN-DGPE-SDAPE este fue revertido por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, tal como figura inscrito en el asiento C00006 de la referida partida registral; y, **iii)** se encuentra en una área de 267 706,56 m² (72,09 %) en zona de protección de tratamiento paisajista – PTP y el área restante de 103 632,58 m² (27,91 %) en residencial de densidad media – RDM.



12. Que, de la revisión del aplicativo de procesos judiciales con el que cuenta esta Superintendencia, se advirtió que la empresa Vitalika Constructora S.A.C. ha interpuesto demanda de acción de amparo así como impugnación de resolución administrativa N° 082-2018/SBN-DGPE-SDAPE contra esta Superintendencia, las cuales se vienen tramitando bajo los expedientes judiciales Nros. 9048-2018 y 14614-2018, respectivamente, en tal sentido, mediante el Memorando N° 3415-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre del 2019, se solicitó a la Procuraduría Pública, entre otros, nos remita la información concerniente al estado actual de los procesos judiciales (fojas 250). Al respecto, mediante los Memorándum Nros. 1710-2019/SBN-PP y 1721-2019/SBN-PP del 21 de octubre del 2019 (fojas 251), la citada Procuraduría informa, entre otros, lo siguiente:

- 
- i)** El expediente N.º 9048-2018: De la revisión de la página web del Poder Judicial se advierte que mediante Resolución N.º 09 del 2 de octubre del 2019, la Primera Sala Constitucional de Lima confirma la sentencia contenida en la Resolución N.º 06 (fojas 260), la que declara fundada la demanda del proceso de amparo, estando pendiente de ser notificados; así también cabe precisar que se encuentra vigente la Medida Cautelar de No Innovar contenida en la Resolución N.º 01 del 15 de febrero del 2018 (fojas 257), solicitado por la demandante (empresa Vitalika Constructora S.A.C.), en la cual se ordena que la demandada (SBN) se abstenga de efectuar cualquier tipo de acto de disposición, adjudicación, gravamen, construcción, demolición, transferencia, etc., sobre “el predio”, mientras dure la tramitación del proceso principal (Exp. N.º 14314-2018).
- ii)** El expediente N.º 14614-2018, se encuentra se encuentra en despacho para expedir sentencia.

13. Que, en dicho contexto resulta pertinente señalar que respecto de los Principios y Derechos de la Función Jurisdiccional nuestra Constitución Política en el numeral 2) del artículo 139 prescribe que: “(...) *Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de*

investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno.

14. Que, en tal sentido, ningún órgano administrativo, ni ninguna autoridad puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el Poder Judicial, caso contrario, se estaría vulnerando la independencia del órgano jurisdiccional prescrita por la norma glosada en el considerando precedente.

15. Que, respecto a la medida cautelar de no innovar, el artículo 687° del Código Procesal Civil, prescribe que *“Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o de derecho cuya situación vaya ser o sea invocada en la demanda y, se encuentra en relación a las personas y bienes comprendidos en el proceso.”* Cabe señalar, que *“...el perjuicio irreparable se evitará manteniendo el estado de cosas (pendiente Litis NIHIL INNOVATUR) se busca primordialmente que la situación de hecho o de derecho existente al iniciarse no cambie, no se modifique, más bien que se perennice en el tiempo, en tanto se discute sobre el particular en el proceso principal”*¹.

16. Que, por lo antes expuesto y de acuerdo a lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia la medida cautelar se encuentra vigente a la fecha, motivo por el cual, esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición respecto de “el predio”, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N°1232-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1266 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA**, representada por su Alcalde, Alan Carrasco Bobadilla, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I. 20.1.2.8



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

¹ Hurtado Reyes Martín "Fundamento de Derecho Procesal Civil". Editorial Moreno S.A. Primera Edición. Junio de 2009. Pág. 279.