



## **RESOLUCIÓN N° 1227-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de diciembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 1128-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCUSANA**, representada por su alcalde, Luis Pascual Chauca Navarro, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES O LOCALES**, respecto de un predio ubicado a la altura de la Playa Naplo, en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio", cuya área es de 36 805,50 m<sup>2</sup> según la documentación técnica que adjunta y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - 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, 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, y sus modificatorias (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 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 "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF de la SBN"), 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 escrito presentado el 22 de octubre de 2019 (S.I. N° 34514-2019), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCUSANA**, representada por su alcalde, Luis Pascual Chauca Navarro (en adelante "la administrada") señala haber tomado conocimiento de que mediante Resolución N° 913-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019 (Expediente N.° 264-2019/SBNSDDI) se declaró la inadmisibilidad de la solicitud de transferencia presentada por su Comuna respecto del área de 38 425,20 m<sup>2</sup>. Para tal efecto, adjunta documentación pretendiendo subsanar las observaciones formuladas por esta Subdirección, siendo las siguientes: **a)** memoria descriptiva suscrita por el ing. civil Carlos Emilio Camacho Bellido (fojas 02, 04, y 06); **b)** plano perimétrico suscrito por el ing. civil Carlos

Emilio Camacho Bellido, octubre 2019 (fojas 03, 05 y 07); **c)** documento denominado "datos de proyecto" (fojas 08); **d)** resumen ejecutivo ( fojas 09 al 13); **e)** memoria descriptiva visado por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 14 al 24); **f)** presupuesto de obra visado por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 25 al 37); **g)** fórmula polinómica visado por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 38 al 40); **h)** copia simple de la Notificación N° 02273-2019/SBN-GG-UTD del 04 de octubre de 2019 (fojas 41 y 43); **i)** copia simple de Resolución N° 913-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2019 (fojas 42 y 44); **j)** copia simple del Informe Preliminar N° 364-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2019 e Informe Preliminar N° 835-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2019 (fojas 45 al 48); **k)** copia simple de memoria descriptiva N° 1062-2019/SBN-DGPE-SDDI, suscrita por la Arq. María R. Quintanilla Larico, el 26 de junio de 2019 (fojas 49 al 50); **l)** copia simple del plano perimétrico – ubicación, suscrita por la Arq. María R. Quintanilla Larico (fojas 51); **m)** copia simple del plano diagnóstico, suscrita por la Arq. María R. Quintanilla Larico (fojas 52); **n)** copia simple del Informe de Brigada N° 1135-2019/SBN-DGPE-SDDI e Informe Técnico Legal N° 1115-2019/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 30 de setiembre de 2019 (fojas 53 al 55); **ñ)** plano de ubicación y localización, agosto 2019 (fojas 56); **o)** plano de arquitectura - campo futbol (fojas 57); y, **p)** plano de arquitectura - planta general, agosto de 2019 (fojas 58).

4. Que, toda vez que el procedimiento seguido en el Expediente N.º 264-2019/SBNSDDI devino en inadmisibilidad conforme lo indicado por "la administrada", a fin de evaluar la documentación presentada por éste, se procedió a aperturar el Expediente N° 1128-2019/SBNSDDI.

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, 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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



## **RESOLUCIÓN N° 1227-2019/SBN-DGPE-SDDI**

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.

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, esta Subdirección, como parte de la calificación, emitió el Informe Preliminar N° 1319-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08 de noviembre de 2019 (fojas 59); el cual concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** de la evaluación de la documentación técnica se determinó que el área grafica es de 36 805,50 m<sup>2</sup>, existiendo discrepancia de 0,02 m<sup>2</sup> con el área consignada (en adelante "el predio") la cual se encuentra dentro del rango de tolerancia registral y que será materia de evaluación en el presente documento; **ii)** se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 11539843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 37658; **iii)** recae en zona de recreación pública – parques (ZRP), compatible con el destino de "el predio", según el Plano de Zonificación del distrito de Pucusana – áreas de tratamiento normativo I y IV, aprobado por Ordenanza Municipal N° 1086-MML del 10 de octubre de 2007; y, **iv)** de la visualización de la imagen satelital del Google Earth del 30 de octubre de 2018 se advierte que "el predio" se encuentra en zona urbana en proceso de consolidación, observándose el perímetro del Estadio Municipal, delimitado por obra civil de carácter permanente y ocupado por edificación tipo vivienda en 1%.

12. Que, en ese contexto esta Subdirección emitió el Oficio N° 4214 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 70), a efectos de requerir a "la administrada", lo siguiente: **i)** acuerdo de concejo aprobado el pedido de transferencia de "el predio", precisando el área solicitada; **ii)** el programa o proyecto de desarrollo o inversión; o, el plan conceptual o idea de proyecto, con las características detalladas en el ítem (1) del literal j. del artículo VII° de "la Directiva N° 005-2013/SBN"<sup>1)</sup>; **iii)** la indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros; y, **iv)** Certificado de Parámetro Urbanístico y Edificatorios de "el predio" expedido por la municipalidad en donde se encuentra el predio, precisando el área, porcentaje sobre la cual recae la zonificación y los usos compatibles según corresponda; otorgándosele el plazo de

<sup>1)</sup> 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.



10 días hábiles, más el término de la distancia, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente 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 numeral 7.3) del artículo 7° de "la Directiva N° 005-2013/SBN".



13. Que, "el Oficio" fue notificado el 20 de noviembre de 2019, en las instalaciones de esta Superintendencia, siendo recibida por Joseline Liliana Jamanca Falcón (fojas 70), en virtud al poder otorgado por "la administrada" (fojas 72), razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3<sup>2</sup> del artículo 21° del Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General de Ley N° 27444 (en adelante "el T.U.O. de la Ley N° 27444"), cuyo plazo para que presente la documentación requerida venció el **05 de diciembre de 2019**.

14. Que, mediante escrito presentado el 28 de noviembre de 2019 (S.I N° 38162-2019) (fojas 74), es decir dentro del plazo otorgado, "la administrada" adjunta entre otros, los documentos siguientes: **1)** documento denominado "datos del proyecto" y anexos (fojas 77 al 90); **2)** Acuerdo de Concejo N° 148-2019/MDP emitido el 26 de noviembre de 2019 (fojas 92); **3)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 007-2019-SGOPYC/MDP emitido el 27 de noviembre de 2019 (fojas 95); **4)** copia simple del Memorandum N° 390-2019-GPP/MDP, emitido por la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto de la Municipalidad de Pucusana, el 10 de setiembre de 2019 (fojas 97); **5)** copia simple del Informe N° 306-2019-GDU/MDP emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana, el 06 de setiembre de 2019 (fojas 98); **6)** copia simple del Informe N° 117-2019-SGOPEyP/MDP emitido por el Sub gerente de Obras Públicas de la Municipalidad Distrital de Pucusana, el 06 de setiembre de 2019 (fojas 99); **7)** copia simple del Contrato N° 015-2019-MDP, del 06 de noviembre de 2019 (fojas 100); y, **8)** copia simple del Expediente Técnico del proyecto denominado: Mejoramiento y Ampliación del Estadio Municipal, distrito de Pucusana – provincia y departamento Lima, agosto 2019 (fojas 106 al 438).

15. Que, en virtud de la información señalada en los considerandos que anteceden y la normativa descrita en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de "la Directiva N.° 006-2014/SBN", corresponde determinar si "la administrada" ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas por esta Subdirección, conforme se detalla a continuación:

**15.1** Presentar acuerdo de consejo, precisando la ubicación y el área de solicitada:

"La administrada" adjunta el Acuerdo de Concejo N° 148-2019/MDP del 26 de noviembre de 2019 (fojas 92), con el cual se aprueba el pedido de transferencia de "el predio" para la ejecución del "Mejoramiento y Ampliación del Estadio Municipal, del distrito de Pucusana", donde señala el área de 36,805.48 m<sup>2</sup>. En tal sentido se concluye que ha subsanado la primera observación indicada en "el Oficio".

**15.2** Respecto a Presentar programa de Desarrollo o proyecto de desarrollo o inversión o plan conceptual o idea de proyecto:

"La administrada", adjunta, entre otros, un documento denominado "documento de proyecto" (fojas 77 al 90) y el Expediente Técnico del proyecto denominado: Mejoramiento y Ampliación del Estadio Municipal, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima (fojas 106 al 438). De su revisión y considerando los requisitos establecidos en "la Directiva" se advierte lo siguiente: **i)** no se indica la finalidad del proyecto a realizarse; **ii)** señalan como plazo para su conclusión 120 días calendarios (fojas 77 y 109), el mismo que difiere con el plazo que se indica en la descripción del proyecto (fojas 77) donde refieren que el proyecto se realizará en 2 etapas; la primera



<sup>2</sup> 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".



## **RESOLUCIÓN N° 1227-2019/SBN-DGPE-SDDI**

entre los meses de diciembre a enero del presente año y el año 2020 y la segunda entre el segundo semestre del año 2020 y/o primer semestre del año 2021, por lo que se advierte discrepancia en el plazo para su conclusión; y, **iii)** de la lectura del Memorandum N° 390-2019-GPP/MDP del 10 de setiembre de 2019 (fojas 97), expedido por la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto de "la administrada", de acuerdo al Reglamento de Organización y Funciones (ROF) aprobado por Ordenanza 244-2017-MDP del 21 de diciembre de 2017, se advierte que señalan que el financiamiento del proyecto se realizará con el presupuesto del ejercicio fiscal 2019 pero solo de la 1era etapa, por lo que se colige que dicho financiamiento no es para la integridad del proyecto. Por lo que, se concluye que no se ha cumplido con subsanar la segunda observación indicada en "el Oficio".



**15.3** Respecto si la ejecución del proyecto o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros:

"La administrada" indicó que será ejecutado por la modalidad indirecta por contrata pero con sus propios recursos, de acuerdo a la disponibilidad del presupuesto del presente año 2019 (fojas 77). En tal sentido, ha cumplido con subsanar la tercera observación indicada en "el Oficio".



Sin perjuicio de lo indicado, "la administrada" deberá tener en cuenta que si el programa o proyecto es ejecutado por terceros en la resolución de transferencia se establecerá como obligación de la entidad adquiriente, presentar en el plazo máximo de dos años, contados de la notificación de la resolución, el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7.5 de "la directiva"<sup>3</sup>.

**15.4** Presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente:

"La administrada", adjunta certificado de parámetro urbanísticos y edificatorios N° 007-2019-SGOPYC/MDP emitido por "la administrada" el 27 de noviembre de 2019 (fojas 95). En tal sentido ha cumplido con subsanar la cuarta observación que se realizó en "el Oficio".



<sup>3</sup> 7.5 Aprobación de la transferencia y contenido de la resolución

(...)

Si el programa o proyecto de desarrollo o inversión está previsto para ser ejecutado por terceros, en la resolución de transferencia deberá establecerse como obligación de la entidad adquiriente presentar, en el plazo máximo de dos (2) años contados desde la notificación de la resolución, el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva. El contrato deberá contener como mínimo las obligaciones concordantes con la finalidad para la cual fue transferido el predio, así como las cláusulas de garantía para dicho cumplimiento, las causales de resolución, las penalidades y la entidad responsable de verificar el cumplimiento.

La documentación que se presente en cumplimiento de lo establecido en los párrafos precedentes, tiene carácter vinculante para la entidad adquiriente y el tercero responsable de la ejecución del proyecto, para los fines de las acciones de supervisión que compete a la SBN y, de ser el caso, para la reversión en caso de incumplimiento.

16. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "la administrada" no cumplió con subsanar las observaciones que realizó esta Subdirección a través de "el Oficio"; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de transferencia disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG; el Informe de Brigada N° 1444-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1472-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2019.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCUSANA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.  
P.O.I. 20.1.2.4.



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