



RESOLUCIÓN N° 1284-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de diciembre de 2019

VISTO:

El Expediente N°. 1253-2019/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACHACÁMAC**, representada por el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural, Ing. Luis Pedro Lozano Cueva, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A TÍTULO GRATUITO** del predio denominado Perímetro I, de un área de 16 116,41 m², ubicado en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; 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 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 (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°. 49-2019-MDP/GDUR presentado el 19 de noviembre de 2019 (S.I. N°. 37247-2019), la Municipalidad Distrital de Pachacámac, representada por el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural, Ing. Luis Pedro Lozano Cueva (en adelante "la administrada") solicita la adjudicación del terreno denominado ECOPARQUE, ubicado en el AA.HH. Portada I Ampliada del Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay (fojas 01). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** proyecto denominado: Creación del Complejo Recreativo y Ecológico de Manchay - Ecoparque, Zona 5 Quebrada de Manchay, Distrito de Pachacamac – Prov. Lima – Depart. Lima, octubre de 2019 (fojas 02); **b)** memoria descriptiva, visado por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Pachacámac (fojas 03-08); **c)** documento denominado: presupuesto (fojas 09-10); **d)** plano de arquitectura – planta general, lamina A-01, octubre de 2019, visado por la Gerencia de



Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Pachacámac (fojas 11); e) registro de ideas de inversión pública (fojas 12-13); y, f) plano perimétrico del ecoparque, PP-01, octubre de 2019, visado por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Pachacámac (fojas 14).



4. Que, según 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.

5. Que, en el caso en concreto "la administrada" no indica expresamente que requiere la transferencia de "el predio"; sin embargo, solicita la adjudicación del terreno denominado ECOPARQUE, ubicado en el AA.HH. Portada I Ampliada del Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay solicita la adjudicación del terreno denominado ECOPARQUE, ubicado en el AA.HH. Portada I Ampliada del Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay; por lo que, de acuerdo al numeral 3 del artículo 86° del T.U.O. de la Ley 27444, Ley de procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. N°. 004-2019-JUS se procede a encausar la solicitud a una transferencia predial.

6. Que, en ese contexto el referido procedimiento administrativo de transferencia predial 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.

7. Que, dicho procedimiento administrativo también ha sido desarrollado por 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 del 19 de setiembre de 2013, modificada por Resolución N°. 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 publicada en el diario oficial "El Peruano" el 17 de noviembre de 2016 (en adelante "la Directiva N°. 005-2013/SBN").



8. Que, el artículo 63° de "el Reglamento", concordado con el numeral 5.3.2 del inciso 5.3 del Artículo V de la Directiva N°. 005-2013-SBN, prescribe que "*La transferencia de predios a título gratuito puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento*".

9. Que, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, el artículo 65° de "el 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.

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; en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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 N° 005-2013/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





RESOLUCIÓN N° 1284-2019/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 1591-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2019 (fojas 15) en el cual se determinó, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Se encuentra a la fecha inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacámac en la partida registral N.° 11765508 del Registro Predios de Lima (fojas 18), según Resolución N.° 016-2006/SBN-GO-JAD del 06 de marzo de 2006, asignado con CUS N° 40234.
- ii) Revisada la citada resolución se advirtió que la finalidad de la transferencia es la construcción de un Complejo Deportivo y Ecológico, por un plazo de 4 años, ampliado por un periodo de 2 años, mediante Resolución N.° 038-2011/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2011.
- iii) Según el visor temático de la SUNARP, "el predio" se superpone gráficamente en 7 144,65 m² (44,33%) con la Comunidad Campesina de Collanac - Sector A, inscrito en la partida registral N.° 11056781 del Registro de Predios de Lima, sin embargo, de la descripción del polígono la referida comunidad, indica que su delimitación es referencial.
- iv) Se superpone con S.I. N.° 32866-2019 referida a la reversión de dominio por incumplimiento de la adjudicación o transferencia, que a la fecha se encuentra pendiente evaluación.
- v) Recae en zona de recreación pública (ZRP), compatible con el destino de "el predio", según el Plano de Zonificación de la Cuenca Baja de Lurín, distritos de Cieneguilla y parte de Pachacámac - área de tratamiento normativo I y II, aprobado por Ordenanza N° 1117-MML, publicado el 12 de enero de 2008.
- vi) De la visualización de la imagen satelital del Google Earth del 28 de diciembre 2018 se advierte que el 80% de "el predio" se encuentra desocupado y libre de edificaciones y en el resto del área existe edificaciones de tipo vivienda, de material precario; asimismo, se aprecia un cartel que indica: área en proceso judicial, ECOPARQUE, Juzgado Mixto Lurín, Expediente N.° 161-06-CJ, con medida cautelar de no innovar.
- vii) Se advierte que "el predio" presenta topografía variada, suelo arenoso y zona urbana en proceso de consolidación; y verificado el Plano N° 1974-2019/SBN-DGPE-SDS del 24 de julio de 2019, se encuentra en el área de incumplimiento N° 3, el cual viene siendo ocupado parcialmente por ADV La Planicie de Manchay, ADV Alan García Pérez de Manchay, ADV La Planicie Sector Avis Las brisas de Manchay, AA.HH. Virgen de Chapi, ADV Amigos de Ecoparque y área desocupada, según la Ficha Técnica N° 0692-2019/SBN-DGPE-SDS.



12. Que, en virtud de lo expuesto ha quedado determinado que "el predio", a la fecha, no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia presentada por "la administrada" en virtud de la norma citada en el cuarto considerando de la presente resolución, debiéndose además disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.





13. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia predial no corresponde pronunciarse respecto a la documentación presentada por "la administrada".

14. Que, sin perjuicio de lo anteriormente mencionado la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal viene evaluando a la fecha la reversión de "el predio" a favor del Estado (S.I. N° 32866-2019); por lo que, de volver a petitionar "la administrada" la transferencia predial deberá tener en cuenta que deberá adjuntar a su solicitud los requisitos establecidos en el el numeral 6.1) del artículo VI) de "la Directiva N°. 005-2013/SBN".

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 por 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° 1502-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2019; y, el Informe Técnico N° 1535-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACHACÁMAC**, representada por el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural, Ing. Luis Pedro Lozano Cueva, 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.: 20.1.2.8



Maria del Pilar Pineda Flores
A.D.G. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES