



RESOLUCIÓN N° 173-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero de 2020

VISTO

El Expediente N° 156-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCUSANA**, representado por Luis Pascual Chauca Navarro en calidad de Alcalde, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de un predio con el área 2 190,47 m², ubicado en la zona Cerro Colorado en el Distrito de Pucusana, 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 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 Oficio N° 031-2020-AL/MDP presentado el 04 de febrero de 2020 (S.I. N° 02881-2020), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCUSANA**, representado por Luis Pascual Chauca Navarro en calidad de Alcalde (en adelante "la Municipalidad") (fojas 1), solicita **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A GOBIERNOS REGIONALES O LOCALES** respecto de "el predio" para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: 1) una memoria Descriptiva del Proyecto denominado "Construcción de Taller de Maestranza", Distrito de Pucusana, Provincia y Departamento de Lima", suscrita por el Ing. Juan Carlos Cáceres Surichaqui, Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana, de fecha enero de 2020 (fojas 2 y 3);



2) Un plano Perimétrico (P-01), con coordenadas UTM, datum WGS-84, Zona 18 Sur, elaborado por el Ing. Juan Carlos Cáceres Surichaqui, Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana, de fecha enero de 2020 (fojas 4); 3) Un Certificado de Parámetros urbanísticos y edificatorios N° 0007-2020/GDU/MDP de fecha 03 de febrero del 2020, expedida por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana(fojas 5); y, 4) Copia del Presupuesto de Obra, Programación de Obra y Calendario Valorizado de Avance de Obra, expedida por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 6 al 9).

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, 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 técnico - 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.

6. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo 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”).

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 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,



RESOLUCIÓN N° 173-2020/SBN-DGPE-SDDI

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 etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 269-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero 2020 (fojas 11) según el cual entre otros, determinó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** "el predio" no recae en poligonal alguna con antecedente registral; **ii)** "La Municipalidad" adjunta el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios de la Municipalidad Distrital de Pucusana N°0007-2020-GDU/MDP, indica la zonificación de "el predio" sería RDMB (Residencial de Densidad Muy Baja), no obstante, discrepa del plano de Zonificación del Distrito de Pucusana; **iii)** "La Municipalidad" adjunta la memoria descriptiva del proyecto "Construcción taller de Maestranza", proyecto financiado por los recursos ordinarios de la Municipalidad Distrital de Pucusana y ejecutado por una contrata en el área de "el predio" de 2 190,47 m², asimismo, cumple con adjuntar el cronograma de ejecución de obra y cronograma valorizado de obra, no obstante, no indica los números de beneficiarios; **iv)** no se adjunta el acuerdo de consejo el cual apruebe el pedido de transferencia de "el predio"; y, **v)** se encuentran en una zona urbana en expansión de topografía plana, escasa vegetación y suelos arenosos propia de desierto costero, se visualiza ocupación de aproximadamente 702.76 m² (32.08%) y un cerco físico en la totalidad del área de "el predio".



12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de transferencia de conformidad con la normativa señalada en el noveno y décimo considerando de la presente resolución concordado con el artículo 48° de "el Reglamento"¹.



13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia evalúe las acciones sobre primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto de "el predio", de acuerdo a sus competencias y al ROF de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estales; 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-

¹ Artículo 48°.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N°177 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0194-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2020.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCUSANA**, representado por Luis Pascual Chauca Navarro en calidad de Alcalde, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese.
20.1.2.8



Maria del Pilar Pineda Flores

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