

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 580-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de junio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 861-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA**, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNO REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de un área de 6,338.70 m², ubicada entre la Playa El Silencio y la Prolongación de la Av. El Silencio del Distrito de Punta Hermosa, 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 la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "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 y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 solicitud presentada el 18 de octubre de 2017 (S.I. N° 36359-2017), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA**, (en adelante "la municipalidad") peticona la transferencia predial respecto de "el predio", para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** Acuerdo de Consejo Municipal N° 066-2017-MDPH emitido por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa el 5 de julio del 2017 (fojas 2); **2)** memoria descriptiva (fojas 5); **3)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 071-2017-SGC-GDUCT-MDPH emitido el 16 de octubre de 2017 (fojas 7); **4)** partida registral N° 11663920 expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima el 8 de julio de 2004 (fojas 8); **5)** plan conceptual (fojas 10); **6)** Acuerdo de Consejo N° 114-2016-MPH emitido el 25 de octubre del 2018 (fojas 13); **7)** solicitud de transferencia gratuita a favor de los gobiernos regionales o locales (fojas 14); **8)** plano de ubicación- localización suscrito por la Sub Gerente de Catastro de la Municipalidad



Distrital de Punta Hermosa en octubre de 2017 (fojas 15); y, **9)** plano perimétrico-localización suscrito por la Sub Gerente de Catastro de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa en octubre de 2017 (fojas 16).

4. Que, el artículo 62° de “el Reglamento”, establece que 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. Asimismo, dicho procedimiento 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 la Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016, publicada el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).

5. 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.

6. 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.

7. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, modificada con Resolución N° 086-2016/SBN, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016, 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.

8. 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 N° 005-2013/SBN”.

9. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 508-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre del 2017 (fojas 19); concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: i) se superpone con un ámbito inscrito a favor del Estado en la partida N° 11663920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 22), identificado con el Código Único SINABIP-CUS N° 39488; ii) 1 207.56 m² (19,05 %) se superpone





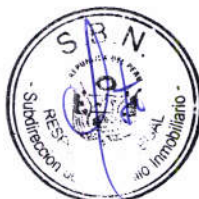
RESOLUCIÓN N° 580-2019/SBN-DGPE-SDDI

con una vía asfaltada de acceso a la Playa El Silencio y 5 131,14 m² (80,95 %) constituye un área de libre disponibilidad; y, **iii**) el proyecto para lo cual se solicita la transferencia de “el predio” resulta compatible con la zonificación PTP-Protección y Tratamiento Paisajístico.

10. Que, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3365 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2017 (en adelante “el Oficio”), mediante el cual solicito a “la municipalidad”, lo siguiente: **i**) precise el tipo y ancho de la sección vial normativa y presente nueva documentación técnica con la que excluya el área de la vía; **ii**) indique si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será a cuenta propia o de terceros; y, **iii**) presente el documento en el cual se amplíen las facultades a Jenny Angélica García Acevedo, o que, el titular de “la municipalidad” ratifique la solicitud de transferencia presentada.



11. Que, mediante solicitud presentada el 21 de marzo de 2018 (S.I. N° 09310-2018), la “la municipalidad” adjunta la documentación siguiente: **1**) Informe N° 0303-2017-MDPH/GDUCT-SGC emitido por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa el 28 de diciembre de 2017 (fojas 28); **2**) plano de ubicación- localización emitido por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa en diciembre de 2017 (fojas 29); **3**) plano perimétrico - localización emitido por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa en diciembre de 2017 (fojas 30); **4**) plan conceptual emitido por la Municipalidad distrital de Punta Hermosa (fojas 33); **5**) Acuerdo de Consejo N° 064-2017-MDPH emitido por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa el 5 de julio de 2017 (fojas 40); **7**) Acuerdo de Consejo Municipal N° 066-2017-MDPH emitido por la Municipalidad distrital de Punta Hermosa el 5 de julio del 2017 (fojas 42); **8**) Acuerdo de Consejo Municipal N° 086-2017-MDPH emitido por la Municipalidad distrital de Punta Hermosa el 10 de octubre del 2017 (fojas 44); y, **9**) memoria descriptiva emitida por la Municipalidad distrital de Punta Hermosa (fojas 46).



12. Que, en función a la nueva documentación técnica remitida por “la municipalidad”, se emitió el Informe Preliminar N°1458 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre del 2018 (fojas 48); concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: **i**) “la municipalidad” ha reformulado el área materia de solicitud, excluyendo el área que se superpone con la vía de acceso, cuya sección variable es de 2,85 - 9,80 metros, resultando un área útil de 4 506,51 m²; **ii**) el plan conceptual, cronograma preliminar y presupuesto, memoria descriptiva y el Oficio N° 022-2018-MDPH-ALC, no corresponden al área reformulada de 4 506,51 m²; y, **iii**) “la municipalidad” no ha cumplido con presentar el acuerdo de consejo aprobando la transferencia de “el predio”.



13. Que, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1822 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2019 (en adelante “el Oficio 1”), mediante el cual requirió a “la municipalidad”, lo siguiente: **i**) presente nueva documentación técnica, dado que se advierte discrepancia entre el área reformulada de 4 506,51 m² y el área señalado en el plan conceptual (6 338,70m²); **ii**) presentar el Acuerdo de Concejo aprobando el pedido de transferencia del predio, precisando el área corregida y la ubicación del proyecto a ejecutar; **iii**) adjunte

nuevo 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; consignando en forma correcta el área solicitada; y, **iv)** la indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será a cuenta propia o de terceros; otorgándosele el plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia de uno (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, venciendo dicho plazo legal el 18 de junio del 2019.

14. Que, cabe señalar que “el Oficio 1” fue dirigido a la dirección indicada por “la municipalidad” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido el 3 de junio del 2019 por su mesa de partes (fojas 50), por lo que de conformidad con el numeral 1 del artículo 21° del Decreto Supremo N.° 006-2017-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General de Ley N° 27444; se le tiene por bien notificado, en tal sentido, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio 1” venció el 18 de junio del 2019.

15. 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, que sistematiza la Ley N° 27444 (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), “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”.

16. Que, mediante Oficio N° 106-2019-MDPH-T y AIP presentado el 19 de junio de 2019 (S.I. N° 20075-2019) (fojas 53), es decir fuera del plazo otorgado, “la municipalidad” pretende subsanar las observaciones señaladas en “el oficio 1”, adjuntando diversa documentación; razón por la cual, de acuerdo al marco legal descrito en el párrafo precedente, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en este; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de transferencia interestatal y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

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, y los Informes de Brigada N° 707-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0739-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA**, 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.

20.1.2.2.



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES