

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 601-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 03 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 169-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA**, representada por su Secretario General de Concejo, A. Carlos Zuñiga Gonzáles, mediante la cual peticona el levantamiento de las cargas contenidas en la Resolución N° 104-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2017 (en adelante "la Resolución") mediante la cual se aprobó la TRANSFERENCIA INTERESTATAL a favor de su representada, de un área de 1 855,12 m², ubicado en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, signado con CUS N° 121164; 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 Oficio N° 006-2019-MDPH/SGC presentado el 1 de febrero de 2019 (S.I. N° 03191-2019), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PUNTA HERMOSA**, representada por su Secretario General de Concejo, A. Carlos Zuñiga Gonzáles (en adelante "la Municipalidad") peticona el levantamiento de las cargas contenidas en "la Resolución" (foja 1), para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de la partida registral N° 13945424 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 7-10); **b)** copia simple de la Resolución N° 104-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2017 (fojas 11-19); y, **c)** plano de ubicación y localización y planos arquitectónicos visados por la Sub Gerencia de Obras Privadas de "la Municipalidad", de diciembre de 2017 (foja 22-37).

4. Que, el procedimiento de transferencia 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, 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, mediante “la Resolución” se aprobó la Transferencia Interestatal a Título Gratuito de “el predio” a favor de “la Municipalidad”, para que sea destinado al proyecto denominado “Palacio Municipal de Punta Hermosa” (en adelante “el proyecto”); siendo que en la misma se estableció obligaciones a cargo de “la Municipalidad”, las cuales son: i) en su artículo tercero, se dispuso que en el plazo de dos (2) años deberá gestionar y obtener el cambio de zonificación, cuya zonificación parcialmente no es compatible con “el proyecto”; cabe señalar que el numeral 19.2 de “la Resolución” establece que el 58.84 % de “el predio” tiene zonificación de recreación pública, la cual no es compatible con “el proyecto”, siendo que el 41.16% de “el predio” recae en zonificación Otros Uso – OU compatible con “el proyecto”; ii) en su artículo cuarto, se dispuso que en el mismo plazo deberá presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico y legales para su ejecución; y, iii) en su artículo quinto, estableció que “la Municipalidad” deberá destinar únicamente “el predio” para “el proyecto”.

8. Que, corresponde señalar que “la Resolución” fue notificada el 17 de febrero de 2017, tal cual consta en la Notificación N° 00315-2017/SBN-SG-UTD emitida por la Unidad de Trámite Documentario – UTD de esta Superintendencia; por lo que el plazo otorgado para el cumplimiento de dichas obligaciones venció el 17 de febrero de 2019.

9. Que, mediante el escrito señalado en el tercer párrafo de la presente resolución, “la Municipalidad”, dentro del plazo otorgado en “la Resolución” solicita se declaren cumplidas las obligaciones antes descritas, sustentado en los siguientes argumentos: i) respecto al artículo tercero, señala que “el predio” se encuentra en zonificación Otros Usos (OU), y siendo esta compatible con “el proyecto” no se requiere ningún tipo de cambio de zonificación; ii) respecto al artículo cuarto y quinto, señala que ha desarrollado “el proyecto”, el cual ya ha sido aprobado en todas las especialidades como son arquitectura, CENEPRED, Especialidad de Eléctricas y especialidad de Sanitarias, cuyos dictámenes de aprobación adjunta a su solicitud.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 185-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero del 2019 (foja 38); en el que se concluye que “el predio” recae aún sobre dos (2) zonificaciones: Otros Usos (OU) y Zona de Recreación Pública (ZRP); y que, de la revisión de la documentación técnica presentada se advierte que el proyecto aprobado por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos de “la Municipalidad” y la edificación planificada solo se desarrollan sobre el predio colindante; siendo que no se ha adjuntado ninguna documentación que señale que se construirá o ejecutará alguna obra sobre “el predio”.





RESOLUCIÓN N° 601-2019/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, de lo antes señalado, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1157-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2019 (en adelante "el Oficio") (foja 41), mediante el cual se requirió a "la Municipalidad" lo siguiente: **i)** se verificó que la zonificación de "el predio" no ha cambiado, ya que se mantiene en parte sobre zonificación ZRP, lo cual es incompatible con "el proyecto", por lo que se le solicita aclarar al respecto; **ii)** deberá sustentar qué parte del Palacio Municipal se va a ejecutar sobre "el predio", debiendo remitir respecto de dicha área el programa o proyecto de desarrollo con las formalidades establecidas en el literal j.1 del numeral 7.1¹ de la "Directiva N° 005-2013/SBN"; considerando que en el Expediente N° 143-2015/SBNSDDI, en el cual se tramitó el procedimiento de transferencia de "el predio" a su favor, obran planos de arquitectura de zonas administrativas, sala de exposiciones y talleres sobre dicho predio; y, **iii)** se debe indicar que la solicitud de levantamiento de carga debe ser presentada por el área competente de la entidad o su representante legal; para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio".



12. Que, tal como se advierte en el cargo de notificación, "el Oficio" fue dirigido a la dirección indicada por "la Municipalidad" en su solicitud, siendo notificado el 21 de marzo del 2019 (foja 41), por lo que de conformidad con el numeral 21.1² 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 "TUO de la LPAG") se le tiene por bien notificado. En tal sentido, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en "el Oficio" venció el 5 de abril del 2019.



13. Que, mediante Oficio N° 018-2019-GDUCT-MDPH presentado el 5 de abril de 2019 (S.I. N° 11499-2019) (foja 42), dentro del plazo otorgado, "la Municipalidad", pretende subsanar las observaciones contenidas en "el Oficio" señalando los siguientes argumentos: **i)** el procedimiento de cambio de zonificación es un procedimiento complejo y requiere de un plazo extenso; por lo que se vio por conveniente desarrollar el proyecto denominado "Construcción del espacio recreativo del Palacio Municipal", toda vez que dicho predio forma parte del entorno del Palacio Municipal, respecto de ello remite el plan conceptual y el plano de arquitectura; **ii)** de acuerdo al reducido presupuesto con el que cuenta su Entidad se ha dispuesto incluir al proyecto que considera al predio transferido a esta corporación edil en la carretera de Programación de Inversiones del año 2020-2022; y, **iii)** asimismo, se nos brinde una ampliación de plazo con la finalidad de cumplir con el objetivo planteado por nuestra Gestión.



¹ 7.1 Inicio del procedimiento de transferencia interestatal

j. 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;

² Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año

14. Que, corresponde determinar a esta Subdirección si “la Municipalidad” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de levantamiento de las cargas contenidas en “la Resolución”, conforme se detalla a continuación:

14.1 Respetto a la primera observación

En relación a la zonificación, “La Municipalidad” señala que el cambio de zonificación es un procedimiento complejo por lo que se evaluó desarrollar el proyecto denominado “Construcción del espacio recreativo del Palacio Municipal”.

Cabe señalar que el proyecto antes descrito no es el proyecto para el cual fue transferido “el predio” a su favor; por lo que lo señalado no guarda relación con la observación sobre la zonificación de “el predio”. En tal sentido, dicha información no subsana la observación señalada, en consecuencia, no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

14.2 Respetto a la segunda observación

“La Municipalidad” indica que considero conveniente ejecutar el proyecto denominado “Construcción del espacio recreativo del Palacio Municipal”, para lo cual adjunta plan conceptual y el plano de arquitectura de este último proyecto; sin embargo, dicho documento no subsana la observación advertida; en consecuencia, “la Municipalidad” no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

14.3 Respetto a la tercera observación

Respetto a la solicitud presentada se le requirió que la misma debe ser presentada por el área competente de la entidad o su representante legal; al respecto el escrito presentado por “la Municipalidad” ha sido suscrita por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Control Territorial, siendo que no se presentó la normatividad legal que sustente las facultades de la referida área para requerir lo solicitado.

Por lo expuesto, “la Municipalidad” no ha cumplido con subsanar la tercera observación advertida.

15. Que, no habiendo “la Municipalidad” cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de levantamiento de las cargas señaladas en “la Resolución”, disponiéndose el archivo definitivo de su solicitud, una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, en relación al extremo contenido en su solicitud, sobre ampliación de plazo con la finalidad de cumplir con el objetivo planteado por su gestión, corresponde señalar que de la lectura de su solicitud se observa que pretende modificar el proyecto por el cual fue otorgada la transferencia a su favor mediante “la Resolución”, la cual fue sustentada con la documentación que obra en el Expediente N° 143-2015/SBNSDDI, de lo cual se colige que pretende se le amplíe el plazo para la realización de este nuevo proyecto denominado “Construcción del espacio recreativo del Palacio Municipal”. En ese sentido, corresponde señalar que la “Directiva N° 005-2013/SBN” no regula la modificación del proyecto para el cual fue otorgada la transferencia de “el predio”; por lo que no corresponde atender lo solicitado.

17. Que, de lo expuesto, se ha determinado que “la Municipalidad” no ha cumplido con realizar el cambio de zonificación, así como tampoco ha cumplido con presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos y legales en el plazo otorgado en “la Resolución”, por lo que, corresponde declarar inadmisibles su solicitud, disponiéndose el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez consentida esta resolución.





RESOLUCIÓN N° 601-2019/SBN-DGPE-SDDI

18. Que, se debe hacer de conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que de conformidad con el literal e) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones – ROF de esta Superintendencia, realice la supervisión de “el predio”; y asimismo, hacer de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE para que de conformidad con el literal d) del artículo 44° de la referida norma, evalúe la reversión de “el predio”.



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; la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; la Directiva N° 005-2013/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 758-2019/SBN-DGPE-SDDI del 1 de julio del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA**, representada por su Secretario General de Concejo, A. Carlos Zúñiga Gonzales, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO. - Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Subdirección de Supervisión, de acuerdo a lo señalado en el décimo octavo considerando de la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 20.1.2.4.



Maria del Pilar Pineda Flores

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