



## **RESOLUCIÓN N° 631-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de julio de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 489-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, representado por el Director General de la Oficina General de Administración, Javier E. Galdós Carvajal mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A TÍTULO GRATUITO**, respecto del predio de 1 720,20 m<sup>2</sup> ubicado en el Asentamiento Humano Programa Municipal de Vivienda Villa Alejandro III, Mz P, Lote 1, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P03192899 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N°36283, en adelante "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-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 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 escrito presentado el 20 de mayo de 2019 (S.I. N° 16268-2019), el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, representado por el Director General de la Oficina General de Administración, Javier E. Galdós Carvajal (en adelante "el MVCS") peticona la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio" con la finalidad de destinarlo a la ejecución del Proyecto Urbano Integral de Vivienda Social "Villa Alejandro" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: 1) Informe Técnico N° 017-2019-VIVIENDA/VMVU/PGSU, emitido el 9 de abril de 2019 por el Director Ejecutivo del Programa de Generación del Suelo Urbano de " el MVCS" (fojas



2); **2)** Informe Técnico Legal N° 001-2019/VMVU/PGSU-ATRT, emitido el 8 de abril de 2019, por el Programa Generación de Suelo Urbano de “el MVCS”( fojas 3 y 4); **3)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 354-2015-SGC-GDU/ML emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Lurín el 25 de Agosto de 2015 ( fojas 5); **4)** memoria descriptiva de febrero de 2019(fojas 6 y 7); **5)** plano perimétrico y ubicación suscrito en febrero de 2019 por el arquitecto Christian Yaya Lepe correspondiente a “el predio”(fojas 8); **6)** copia simple de la partida registral P03192899 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima ( fojas 9); y, **7)** Plan conceptual del Proyecto Urbano Integral “Villa Alejandro”

**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 63° de “el Reglamento”, establece 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.

**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. 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.

**7.** 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.

**8.** Que, por otro lado, el numeral 7.3) 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 N° 005-2013/SBN”), 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.

**9.** 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 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” y “la Directiva N° 005-2013/SBN”.





## **RESOLUCIÓN N° 631-2019/SBN-DGPE-SDDI**

**10.** Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 609-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2019 (fojas 16) determinando respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03192899 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con Cus N° 36283(fojas 9), sobre el cual recayó una afectación en uso otorgada a favor del Servicio Nacional de Capacitación para la Industria de la Construcción – SENCICO, para que lo destine a Centro de Capacitación Técnica y cuya extinción consta en el asiento 00006 de la referida partida registral y una reasignación en administración otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Lurín destinada a la construcción de una agencia municipal, cuya extinción consta inscrita en el asiento 00008 de la citada partida registral; **ii)** constituye lote de equipamiento urbano, por lo que es un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible; y, **iii)** según el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 354-2015-SGC-GDU/ML( fojas 5) aprobado por Ordenanza N° 1084-MML se encuentra en zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, compatible con el uso de vivienda.

**11.** Que, habiéndose determinado que “el predio” es un bien de titularidad del Estado pero de dominio público, por lo que corresponde su desafectación administrativa previamente a la aprobación de la transferencia predial, razón por la cual, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1957-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2019 (en adelante “el Oficio”) a efectos de requerir a “el MVCS” que sustente documentariamente sustentar la importancia de la ejecución del proyecto para los intereses del Estado y de la colectividad<sup>1</sup>; asimismo, se le comunicó que había cometido un error material en la memoria descriptiva; otorgándole por ello el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil) computados a partir del día siguiente de la notificación de “el 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”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”.

**12.** Que, “el Oficio” fue notificado a la Secretaría General de la Oficina de Gestión Documentaria y archivo y la “Dirección General de Administración” de “el MVCS” el 11 de junio de 2019 ( fojas 8), razón por la cual se tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3<sup>2</sup> del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 26 de junio de 2019.**

**13.** Que, mediante escrito presentado el 26 de junio de 2019 (S.I. N° 20973-2019) (fojas 18), dentro del plazo establecido para subsanar, “el MVCS” adjunta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones realizadas a su solicitud de transferencia predial contenidas en “el Oficio”.

<sup>1</sup> Informe N° 0008-2017/SBN-DNR-SDNC del 21 de junio de 2017, emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación

<sup>2</sup> 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, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “el MVCS” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud, las cuales se encuentran descritas en el décimo segundo considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación.

**14.1 Respeto de la Importancia de sustentar la ejecución del proyecto para los intereses del Estado y de la colectividad:**

El Oficio N° 327-2019-VIVIENDA/OGA del 25 de junio de 2019, se refiere a un predio ubicado en el Asentamiento Humano Los Laureles III la Mz. D, lote 2, en el distrito de la Esperanza, provincia de Trujillo, departamento de la Libertad; el cual no corresponde a “el predio”.

Por su parte, el Informe Técnico N° 014-2019/VMVU/PGSU-ATRI (adjunto a la S.I N° 20973-2019) del 24 de junio de 2019 con el cual sustenta “el MVCS” la importancia de la ejecución del proyecto para los fines del Estado y de la colectividad, se refiere a predio ubicado en la provincia de Trujillo e indica que el proyecto reduciría el déficit habitacional en el departamento de La Libertad, lo cual discrepa con la ubicación de “el predio”.

Por otro lado, se advierte la discrepancia en el cronograma preliminar para ejecución del proyecto indicado en el Plan Conceptual (42 meses) y el indicado en el Informe Técnico N.° 014-2019/VMVU/PGSU-ATRI (40 meses).

15. Que, en ese contexto, queda determinado que “el MVCS” no ha cumplido con subsanar la observación formulada por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste, debiéndose declarar inadmisibles su pedido y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones realizadas y que debe contar con 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 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, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/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° 776 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0795-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2019.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO - MVCS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**  
P.O.I N° 20.1.2.4

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