



RESOLUCIÓN N° 701-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 08 de agosto de 2019

VISTO:

El Expediente N° 159-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA**, representada por su Gerente Municipal John Adrián Ampuero Joyo, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de un área de 971,93 m², ubicada en el Jirón Almirante Guisse con Avenida 6 de Agosto denominado Lote 2, Manzana 34 A de la Urbanización de la Escuela Nacional de Agricultura y Veterinaria del Fundo Santa Beatriz, distrito de Jesús María, provincia y departamento 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 N° 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 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° 017-2019-MDJM/GM. presentado el 7 de febrero del 2019 (S.I. N° 03876-2019), la Municipalidad Distrital de Jesús María, representada por su Gerente Municipal John Adrián Ampuero Joyo (en adelante "la administrada") peticiona la transferencia predial respecto de "el predio" con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado "Creación de la Sede Central de Seguridad Ciudadana" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia certificada del Acuerdo de Concejo N° 007-2019-MDJM del 5 de febrero del 2019 (fojas 3); **b)** plan conceptual del proyecto denominado "Creación de la Sede Central de Seguridad Ciudadana" (fojas 6); y, **c)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 001-2019-MDJM emitida por "la administrada" el 1 de enero del 2019 (fojas 18).



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, por su parte 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 “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”), establecen que la transferencia de propiedad del Estado a 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.

6. 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 termino; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.

7. 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.

8. 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.

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, 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” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, esta Subdirección ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 685-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio del 2019 (fojas 32), que actualiza la información contenida en el Informe Preliminar N° 380-2019/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril del 2019 (fojas 19), según el cual entre otros, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13445012 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 37241 (fojas 34); y, ii) cuenta con zonificación de Residencial de Densidad Media – RDM, según el plano de zonificación de Lima Metropolitana correspondiente al distrito de Jesús María – Área de Tratamiento Normativo II, aprobado, mediante Ordenanza N° 1071-MML publicado el 16 de mayo del 2007.





RESOLUCIÓN N° 701-2019/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en ese contexto mediante el Oficio N° 2124-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio del 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 38); esta Subdirección le requiere a "la administrada" lo siguiente: **i)** presente el programa de desarrollo o proyecto de desarrollo o inversión, o Plan conceptual o idea de proyecto visado y aprobado por el área competente de "la administrada"; **ii)** especifique si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros; y, **iii)** presente el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios de "el predio"; otorgándosele para 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 "T.U.O. de la Ley N° 27444".

12. Que, "el Oficio" fue notificado en la dirección indicada por "la administrada" en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por la Subgerencia de Atención al Ciudadano Gestión Documental y Archivo el 26 de junio del 2019 (fojas 38), razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3¹ del artículo 21° del "TUO de la Ley N° 27444". Por tanto, el plazo otorgado de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 11 de julio del 2019**.

13. Que, mediante Oficio N° 87-2019-MDJM/GM presentado el 10 de julio del 2019 (S.I. N° 23021-2019) (fojas 40), "la administrada" dentro del plazo establecido solicita la ampliación de plazo de treinta (30) días hábiles a fin de levantar las observaciones realizadas en "el Oficio". Asimismo, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del Memorandum N° 789-2019-MDJM/GSC emitido por "la administrada" el 10 de julio del 2019 (fojas 46); y, **b)** copia simple del Informe N° 015-2019-MDJM-GSC-UF-CATM emitida por "la administrada" el 9 de julio del 2019 (fojas 47).

14. Que, mediante Oficio N° 97-2019-MDJM/GM presentado el 16 de julio del 2019 (S.I. N° 23960-2019) (fojas 48) "la administrada" adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple del Oficio N° 029-2019-MDJM/GDU emitida por "la administrada" el 3 de julio del 2019 (fojas 51); **b)** Memorandum N° 797-2019-MDJM/GSC emitida por "la administrada" el 10 de julio del 2019 (fojas 54); **c)** copia simple del Informe N° 016-2019-MDJM-GSC-UF-CATM emitida por "la administrada" el 10 de julio del 2019 (fojas 55); **d)** plan conceptual del proyecto denominado "Creación de la Sede Central de Seguridad Ciudadana" (fojas 57); y, **e)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 46-2019-MDJM/GDU/SOPPU emitida por "la administrada" el 9 de julio del 2019 (fojas 85).

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal: "21.3: "En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado".

15. Que, respecto de la ampliación de plazo solicitada con la S.I. N° 23021-2019, debe indicarse que conforme al numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, “Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación de plazo hasta por igual término para el cumplimiento de lo que se hubiera requerido. En el caso que el administrado no subsane las observaciones efectuadas dentro del plazo otorgado o ampliado, se da por concluido el trámite, notificándose dicha decisión al administrado”.



16. Que, en ese contexto, esta Subdirección ha omitido emitir pronunciamiento respecto a la ampliación de plazo solicitada por “la administrada”; por lo que, a fin de no vulnerar el debido procedimiento², se procede a evaluar toda la documentación presentada por la referida comuna, mediante las cuales pretende subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de transferencia, conforme se detalla a continuación:

16.1 Respecto a presentar programa de desarrollo o proyecto de desarrollo o inversión o, plan conceptual o idea de proyecto:

“La administrada”, adjunta el plan conceptual del proyecto denominado “Creación de la Sede Central de Seguridad Ciudadana” (fojas 57). De su revisión, se advierte que se encuentra visado por la Gerencia de Seguridad Ciudadana, sin embargo de acuerdo al Reglamento de Organización y Funciones (ROF) aprobado por Ordenanza 590-MDJM publicado el 23 de Julio de 2019, dicha gerencia no cuenta entre sus funciones la de ejecución de obras y proyectos públicos, y por otra parte no es exacto el número aproximado de beneficiarios de dicho proyecto; por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la primera observación.



16.2 Indicar si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros:

“La administrada”, indicó que asumirá los costos de inversión así como los de operación y mantenimiento del equipamiento además de las capacitaciones relacionada al proyecto de inversión. En tal sentido ha cumplido con subsanar la segunda observación.

16.3 Presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente:

“La administrada”, adjunta certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 46-2019-MDJM/GDU/SOPPU emitida por “la administrada” el 9 de julio del 2019 (fojas 85). En tal sentido ha cumplido con subsanar la tercera observación que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio”.



17. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” cumplió con subsanar dos de las tres observaciones que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de transferencia disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

² 1.2. Principio del debido procedimiento.-

Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten.



RESOLUCIÓN N° 701-2019/SBN-DGPE-SDDI

18. Que, sin perjuicio a lo expuesto, de la revisión del Sistema Integrado Documentario (SID) se advierte, que mediante Carta N° 469-2019-RUNALN presentada el 11 de julio del 2019 - S.I N° 23147-2019 (Expediente N° 677-2019/SBNSDDI) la Universidad Nacional Agraria La Molina, representada por su rector Enrique Ricardo Flores Mariaza, solicita la transferencia de "el predio" para realizar el proyecto denominado "Áreas Complementarias y de Conservación del Museo Nacional de Antropología, Biodiversidad, Agricultura y Alimentación", el cual se encuentra en la etapa de calificación.

19. Que, por otro lado, mediante el Oficio N° 106-2019/MDJM/GM presentado el 6 de agosto del 2019 - S.I N° 26272-2019 (Expediente N° 783-2019/SBNSDDI) "la administrada" solicita la apertura de un nuevo procedimiento transferencia y que se proceda a desglosar la documentación contenida en el presente procedimiento para su evaluación por parte de esta Subdirección.

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 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 de 2017, la Resolución N° 070-2019/SBN-GG del 25 de julio de 2019, el Informe de Brigada N° 864-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0865-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA**, representado por su Gerente Municipal, John Adrián Ampuero Joyo, 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



Paola Bustamante González

Abog. PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES