

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 876-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de septiembre de 2019

VISTO:

El expediente N° 783-2019/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 solicita la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** de un predio de 971.93 m² inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13445012 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 37241, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante la "Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), 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 estatales 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 "el 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° 106-2019-MDJM/GM, presentado el 6 de agosto de 2019 [(S.I. N° 26272-2019) fojas 1], la Municipalidad distrital de Jesús María, representada por su Gerente Municipal, John Adrián Ampuero Joyo, (en adelante "la Municipalidad"), señala que omitió presentar a su Expediente N° 159-2019/SBNSDDI el plan conceptual del proyecto denominado: "Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Seguridad Ciudadana en el distrito de Jesús María" (en adelante "el proyecto") visado por el órgano competente de su comuna; motivo por el cual solicita se aperture un nuevo procedimiento de transferencia predial respecto de "el predio" y se desglose del citado expediente administrativo la documentación necesaria. Asimismo, adjunta el Plan Conceptual del citado Proyecto, visado por las Gerencias de Desarrollo Urbano y Seguridad Ciudadana de la citada comuna (fojas 2).



4. Que, en consecuencia, esta Subdirección procedió aperturar el Expediente N.º 783-2019/SBNSDDI en el que obra además del escrito y anexo detallado en el considerando anterior; los documentos que obraban en el citado Expediente N.º 159-2019/SBNSDDI como: **i)** la copia certificada del Acuerdo de Concejo N.º 007-2019-MDJM emitido por el Secretario General y el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Jesús María el 5 de febrero de 2019 (fojas 32); y, **ii)** el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N.º 46-2019-MDJM/GDU/SOPPU emitido por la Subgerencia de Obras Privadas y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Jesús María el 9 de julio de 2019 (fojas 93).

5. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32º 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.

6. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62º 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.

7. Que, el artículo 63º 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.

8. Que, el artículo 65º 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. El procedimiento de transferencia entre entidades públicas ha sido desarrollado por la Directiva N.º 005-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”; aprobada por Resolución N.º 067-2013/SBN, del 19 de setiembre de 2013 y modificada mediante Resolución N.º 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).

9. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3) de “la Directiva” prescribe que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de la “SDDI”, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que la SDDI, 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, reformular su pedido o presentar documentos complementarios, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud.

10. Que, como parte de la calificación formal, se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la Municipalidad” emitiéndose el Informe Preliminar N.º 904-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08 de agosto de 2019 (fojas 95), el cual concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.º 13445012 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX-Sede Lima (fojas 98), identificado con CUS N.º 37241; **ii)** se superpone con el proceso judicial de Nulidad de Resolución o Acto Administrativo interpuesto por la Universidad Nacional Agraria La Molina contra esta Superintendencia, seguido bajo el expediente judicial N.º 13891-2017-0-1801-JR-CA-13; **iii)** cuenta con edificación de dos pisos de ladrillo y una edificación de material de adobe, de acuerdo a la





RESOLUCIÓN N° 876-2019/SBN-DGPE-SDDI

inspección efectuada el 22 de marzo de 2019 por la Subdirección de Supervisión desarrollada en la Ficha Técnica N° 288-2019/SBN-DGPE-SDS; y, iv) cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, de acuerdo al certificado de parámetros urbanísticos adjuntado al presente procedimiento, la que no resulta ser compatible con “el proyecto”.

11. Que, mediante Oficio N° 108-2019-MDJM/GM, presentado el 8 de agosto de 2019 [(S.I. N° 26504-2019) fojas 105], “la Municipalidad” solicita la entrega provisional de “el predio” alegando que pelagra su seguridad. Para tal efecto adjunta los documentos siguientes: i) 5 fotografías a color (fojas 106); ii) copia simple del Oficio N° 28-2019-MDJM-PPM del 5 de agosto de 2019 mediante el cual la Procuraduría Pública Municipal informa sobre la situación de “el predio” (fojas 111); y, iii) copia simple de la Denuncia Policial suscrita por el Comandante PNP – Sandro Pastor Encinas Hurtado – Comisario de Jesús María, en el que se indica entre otros, que la chapa del seguro se encuentra violentada (fojas 113).

12. Que, en atención a lo solicitado y atendiendo que con la documentación adjuntada se advirtió la posibilidad inminente que “el predio” se ha invadido, esta Subdirección suscribió el Acta de Entrega Provisional N° 040-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2019 (fojas 118) con la que se entregó provisionalmente “el predio” a “la Municipalidad” para que se encargue de su custodia y protección, hasta que concluya el presente procedimiento de transferencia predial, de conformidad con el artículo 49-A de “el Reglamento” concordado con el numeral 7.8 de “la Directiva”.

13. Que, como parte del presente procedimiento, se emitió el Informe Brigada N° 867-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2019 (fojas 116), el cual concluyó lo siguiente: i) “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; ii) “la Municipalidad” ha cumplido con presentar los requisitos exigidos en el numeral 7.1 del artículo VII de “la Directiva N.º 005-2013/SBN”; y, iii) corresponde continuar con la evaluación sustantiva del procedimiento.

14. Que, en el presente caso, se prescinde la inspección técnica a “el predio”, por cuanto el 25 de marzo de 2019, profesionales de la Subdirección de Supervisión – SDS de esta Superintendencia, efectuaron la inspección técnica a “el predio”, la que quedó registrada en la Ficha Técnica N° 288-2019/SBN-DGPE-SDS del 25 de marzo de 2019 (fojas 121), advirtiéndose, entre otros, que cuenta con edificación de dos pisos de ladrillo y una edificación de material de adobe.

15. Que, en atención a lo expuesto, corresponde pronunciarse por el aspecto de fondo al presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

15.1 Respecto a la expresión concreta de su pedido:

“La Municipalidad” solicita la transferencia predial a título gratuito de “el predio” con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: “Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Seguridad Ciudadana en el distrito de Jesús María” (fojas 1).



15.2 Respeto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:

Sobre el particular, "la Municipalidad" ha presentado el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 46-2019-MDJM/GDU/SOPPU emitido por la Subgerencia de Obras Privadas y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Jesús María el 9 de julio de 2019 (fojas 93), según el cual "el predio" tiene zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, la cual no es compatible con "el proyecto", sin embargo, ello no impide que esta Subdirección continúe con la evaluación del presente procedimiento de conformidad con el último párrafo del numeral 7.3 de "la Directiva".

15.3 Acuerdo de Concejo:

"La Municipalidad" ha presentado el Acuerdo de Concejo N° 007-2019-MDJM emitido por el Secretario General y el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Jesús María el 5 de febrero de 2019 (fojas 32), mediante el cual aprobó, entre otros, solicitar ante esta Superintendencia la transferencia de "el predio" para destinarlo a la ejecución de "el proyecto".

15.4 Respeto del Plan Conceptual denominado "Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Seguridad Ciudadana en el distrito de Jesús María":

a) Alcance:

"La Municipalidad" señala que el "Proyecto" tiene como finalidad construir Base Central de Seguridad Ciudadana, lo que permitirá mitigar la inseguridad ciudadana en todo el distrito de Jesús María (fojas 10).

b) Cronograma preliminar:

"La Municipalidad" ha cumplido con dicho requisito, toda vez que ha programado ejecutar el "Proyecto" en el plazo de treinta (30) meses (fojas 26).

c) Presupuesto:

"La Municipalidad" ha señalado que para la ejecución del "Proyecto" se destinará un presupuesto de S/. 11 673 404,28 (Once millones seiscientos setenta y tres mil cuatrocientos cuatro y 28/100 soles) (fojas 25).

d) Beneficiarios aproximados:

"La Municipalidad" ha señalado que con la ejecución del "Proyecto" se beneficiará a una población ascendente a 850, 776 personas, la cual está compuesta por los residentes de Jesús María (77 134 habitantes) y la población flotante (773,642 habitantes), entendida como aquella población que visita o acude al distrito de Jesús María para trabajar, estudiar, pasear, entre otras actividades (fojas 13).

e) Visación:

"La Municipalidad" ha presentado el Plan Conceptual visado por la Gerencia de Desarrollo Urbano y la Gerencia de Seguridad Ciudadana.

16. Que, en virtud a lo expuesto en el décimo tercer y décimo quinto considerando de la presente resolución, está demostrado que "la Municipalidad" cumple con los requisitos de forma y fondo para aprobar la transferencia interestatal predial de "el predio".





RESOLUCIÓN N° 876-2019/SBN-DGPE-SDDI

17. Que, por otro lado, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de “la Directiva”, establece los parámetros del contenido de la resolución que aprueba la transferencia –como en el caso de autos–, según el cual: “La resolución deberá contener necesariamente las condiciones específicas de la transferencia, de acuerdo al tipo de transferencia a efectuarse, la finalidad para la cual es otorgado el predio, así como el plazo de ejecución del proyecto, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento”.

18. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde establecer, para el caso concreto, los referidos parámetros de la presente resolución, sobre la Base del Plan conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

18.1 Condiciones específicas:

“La Municipalidad” ha solicitado la transferencia de “el predio” con la finalidad de ejecutar el “Proyecto” en el cual se construirá una Base Central de Seguridad Ciudadana, la cual permitirá mitigar la inseguridad ciudadana en todo el distrito de Jesús María.

18.2 Finalidad:

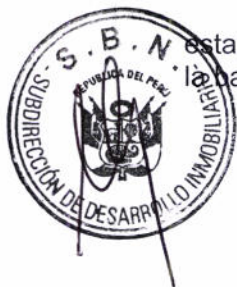
“El predio” será destinado únicamente para la ejecución del proyecto denominado: “**Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Seguridad Ciudadana en el distrito de Jesús María**”, bajo sanción de reversión según lo establecido en el artículo 69° de “el Reglamento”.

18.3 Plazo de ejecución:

En el caso concreto, “la Municipalidad” no ha presentado un Programa o Proyecto de desarrollo o inversión, toda vez que se acogió a la presentación del **Plan Conceptual o Idea de Proyecto**, razón por la cual no es posible establecer un plazo exacto para la ejecución del proyecto.

Sin embargo, si es posible establecer como obligación que “la Municipalidad”, bajo sanción de reversión, presente en el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, y el documento expedido por el órgano competente en el que se garantice el financiamiento, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7.5) de “la Directiva”.

19. Que, revisado el aplicativo de Procesos Judiciales con la que cuenta esta Superintendencia se visualiza que “el predio” se superpone con el proceso judicial de Nulidad de Resolución o Acto Administrativo promovido por la “Universidad Nacional Agraria La Molina” contra esta Superintendencia, signado con el expediente judicial N° 13891-2017-0-1801-JR-CA-13, el cual se encuentra en trámite, circunstancia que no limita su disposición; siempre y cuando sea puesto en conocimiento del eventual adquirente del derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición, de conformidad con el artículo 48 de “el Reglamento”.



20. Que, en atención a lo expuesto resulta procedente aprobar la transferencia predial a título gratuito a favor de "la Municipalidad" con la finalidad de que ejecute el proyecto denominado: "**Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Seguridad Ciudadana en el distrito de Jesús María**", bajo sanción de reversión a favor del Estado, en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

21. Que, el artículo 68° del Reglamento mencionado, señala que la resolución aprobatoria de la transferencia entre entidades públicas tiene mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos.

22. Que, sólo para efectos registrales a pesar de tratarse de una transferencia de dominio en el Estado a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (uno con 00/100 soles) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 005-2013/SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 1072-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES del predio de 971.93 m² inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13445012 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 37241, a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÙS MARÍA** con la finalidad de que lo destine a la ejecución del proyecto denominado: "**Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Seguridad Ciudadana en el distrito de Jesús María**", caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

Artículo 2°.- DISPONER que la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÙS MARÍA** tiene el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, de conformidad con lo expuesto en el numeral 18.3 del décimo octavo considerando de la presente resolución.

Artículo 3°.- DISPONER que la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÙS MARÍA** tiene el plazo máximo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión para gestionar y obtener ante el Gobierno Local respectivo el cambio de zonificación que sea compatible con el proyecto a ejecutar, de conformidad con el numeral 7.3) de la Directiva N° 005-2013/SBN.

Artículo 4°.- DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-

MPPF/jmp-rtm
POI N° 20.1.2.11



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