

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 913-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de septiembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 264-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCUSANA**, representada por su alcalde, Luis Pascual Chauca Navarro, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES O LOCALS**, respecto de un predio ubicado en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio", cuya área es de 38 425,20 m<sup>2</sup> según la documentación técnica que adjunta y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 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 "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF de la SBN"), 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 escrito presentado el 27 de febrero de 2019 (S.I. N° 06326-2019), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCUSANA**, representado por su alcalde, Luis Pascual Chauca Navarro (en adelante "la administrada") peticiona la transferencia predial respecto de "el predio". Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **i)** plano perimétrico suscrito por el Subgerente de Obras Privadas y Catastro de "la administrada" (fojas 2); **ii)** memoria descriptiva suscrita por el Subgerente de Obras Privadas y Catastro de "la administrada" (fojas 3); y, **iii)** 23 fotografías (fojas 7).

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 término; 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, como parte de la calificación, emitió el Informe Preliminar N° 364-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2019 (fojas 19); el cual concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** del desarrollo de los datos técnicos que obran en los planos y memoria descriptiva se obtuvo un área de 38 425,77 m<sup>2</sup>, a pesar de que en estos se indique un área de 38 425,20 m<sup>2</sup>, la cual será materia de evaluación en el presente procedimiento por encontrarse dentro del rango de tolerancia registral; **ii)** 36 882,48m<sup>2</sup> (95.98 % de “el predio”) forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11539843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 22); **iii)** 1 543,29m<sup>2</sup> (4.02 %) se encuentra en un ámbito sin antecedentes registrales a favor del Estado; y, **iv)** de acuerdo a la inspección técnica realizada el 11 de mayo de 2016, que se encuentra desarrollada en las Fichas Técnicas N° 1039 y 1040-2016/SBN-DGPE-SDS, respectivamente, y la visualización de la imagen satelital del Google Earth, se observa dentro del área inscrita a favor del Estado el perímetro del Estado Municipal.

11. Que, en ese contexto esta Subdirección emitió el Oficio N° 1405 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2019 (en adelante “el Oficio 1”), a efectos de requerir a “la administrada”, lo siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica del área inscrita a favor del Estado, dado que sobre el área de 1 543,29m<sup>2</sup> (4.02 %) esta Superintendencia no puede realizar actos de disposición de acuerdo a lo señalado en el artículo 48° de “el Reglamento”; **ii)** el programa o proyecto de desarrollo o inversión; o, el plan conceptual o idea de proyecto, con las características detalladas en el ítem (1) del literal j. del artículo VII° de “la Directiva N° 005-





## **RESOLUCIÓN N° 913-2019/SBN-DGPE-SDDI**

2013/SBN<sup>1</sup>, considerando que en cuanto al área ocupada por el Estadio, deberá sustentar la necesidad de contar con la titularidad del Estadio Municipal, estableciendo además porque no le resulta aplicable otras figuras como la afectación en uso en vías de regularización; **iii**) la indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros; **iv**) acuerdo de concejo solicitando aprobado el pedido de transferencia del área materia de su solicitud; y, **v**) Certificado de Parámetro Urbanístico y Edificatorios del predio expedido por la municipalidad en donde se encuentra el predio vigente; otorgándosele el plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia de uno (1) día hábil, computado a partir del día siguiente de la notificación del presente 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 N° 005-2013/SBN".

**12.** Que, "el Oficio 1" fue notificado en el domicilio señalado por "la administrada" en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por la Mesa de Partes el 12 de abril de 2019 (fojas 34), razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3<sup>2</sup> 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 "el T.U.O. de la Ley N° 27444"). Asimismo, el plazo otorgado en "el Oficio 1" para que presente la documentación requerida venció el 2 de mayo de 2019.

**13.** Que, mediante Oficio N° 239-2019-AL/MDP presentado el 24 de abril de 2019 (S.I. N.° 13418-2019), es decir dentro del plazo otorgado, "la administrada" solicita ampliación de plazo (fojas 36) sustentando su requerimiento en que deben culminar la elaboración del proyecto del Estadio Municipal de Pucusana que deberá ser sometido a Acuerdo de Consejo; razón por la cual, a través del Oficio N.° 1586-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2019 (en adelante "el Oficio 2") esta Subdirección le otorga prórroga del plazo por 10 (diez) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones formuladas mediante "el Oficio 1"; bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

**14.** Que, "el Oficio 2" fue notificado en el domicilio señalado por "la administrada" en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por la Mesa de Partes el 3 de mayo de 2019 (foja 37); por lo que, de conformidad con el numeral 21.3 del artículo 21° del "T.U.O. de la Ley N° 27444"; se le tiene por bien notificado. 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 20 de mayo de 2019.

<sup>1</sup> 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; o,

El 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

<sup>2</sup> 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, mediante escrito presentado el 16 de mayo de 2019 (S.I N° 16018-2019) (fojas 38), es decir dentro del plazo otorgado, "la administrada" adjunta nuevamente las 23 fotografías (fojas 73); además adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **i)** Acuerdo de Concejo N° 037-2019/MDP emitido el 15 de mayo de 2019 (fojas 39); **ii)** plano perimétrico suscrito por el Gerente de Desarrollo Urbano de "la administrada" (fojas 50); **iii)** memoria descriptiva suscrita por el Gerente de Desarrollo Urbano de "la administrada" (fojas 51); **vi)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 007-2019-SGOPYC/MDP emitido el 1 de abril de 2019 (fojas 52); y, **v)** copia simple del Modelo de Ficha Técnica General Simplificada del proyecto denominado: "Mejoramiento y ampliación del Estadio Municipal de Pucusana" (fojas 53).



16. Que, en virtud de la información señalada en los considerandos que anteceden y la normativa descrita en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de "la Directiva N.° 006-2014/SBN", corresponde determinar si "la administrada" ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas por esta Subdirección, conforme se detalla a continuación:

#### 16.1 Respetto a la documentación técnica:

Toda vez que "la administrada" presenta nueva documentación técnica, se emitió el Informe Preliminar N° 835-2019/SBN-DGPE del 23 de julio de 2019 (fojas 85) mediante el cual se determinó lo siguiente: **i)** según la conversión Datum WGS-84 de acuerdo a las coordenadas consignadas en el plano perimétrico (P-01) a PSAD 56, Datum de la Base Gráfica de Propiedades del Estado – SBN, resulta una poligonal de 38 425,77 m<sup>2</sup> acorde con el área solicitada; sin embargo, dichas coordenadas arrojan que "el predio" se encuentra parcialmente sobre cerco perimétrico del Estadio (según imagen satelital). Siendo que dichas coordenadas presuntamente corresponden a cuatro (04) vértices de "el predio" que supuestamente serian producto de un levantamiento catastral realizado por "la administrada"; **ii)** se verifica que "el predio" se encuentra parcialmente superpuesto en 38 358, 53 m<sup>2</sup> (99.83 %) ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11539843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; y, **iii)** 67, 24 m<sup>2</sup> (0.17 %) se encuentra en un ámbito sin antecedentes registrales a favor del Estado.



De la evaluación de la documentación técnica presentada por "la administrada", se advierte que el 0.17% del área modifica (38 425,77 m<sup>2</sup>) que recae en área no inscrita por lo que, no ha cumplido con subsanar la primera observación indicada en "el oficio 1".

#### 16.2 Respetto a Presentar programa de Desarrollo o proyecto de desarrollo o inversión o plan conceptual o idea de proyecto:

"La administrada", adjunta, entre otros documentos, un formato N° 01 denominado "Registro de Proyectos de Inversión", siendo que de su revisión se advierte que no cumple con las características de un plan conceptual o de un programa o proyecto, establecidas en "la Directiva", por lo que no cumple con subsanar la segunda observación indicada en "el Oficio 1".

#### 16.3 Respetto si la ejecución del proyecto o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros:

"La administrada" indicó que será ejecutado por administración indirecta – por contrata (fojas 55). En tal sentido, ha cumplido con subsanar la tercera observación indicada en "el Oficio 1".





## RESOLUCIÓN N° 913-2019/SBN-DGPE-SDDI

**16.4** 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 parámetro urbanísticos y edificatorios N° 007-2019-SGOPYC/MDP emitido por “la administrada” el 01 de abril del 2019 (fojas 52). En tal sentido ha cumplido con subsanar la cuarto observación que realizó en “el Oficio 1”.

**16.5** Presentar acuerdo de consejo, precisando la ubicación y el área de solicitada:

“La administrada” adjunta el acuerdo de concejo N° 037-2019-MDP del 15 de mayo del 2019 (fojas 39), con el cual se aprueba el pedido de transferencia de “el predio” para la ejecución del “Mejoramiento y Ampliación del Estadio Municipal, del distrito de Pucusana”, donde señala el área de 38, 425.77 m<sup>2</sup>. En tal sentido se concluye que ha subsanado la sexta observación indicada en “el Oficio 1”.

17. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio 1”; 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.

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; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017; el Informe de Brigada N° 1135-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1115-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019.

### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCUSANA**, 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.  
P.O.I. 20.1.2.4.



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