



RESOLUCIÓN N° 965-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de octubre de 2019

VISTO:



El expediente N° 887-21019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS**, representado por su Secretario General Augusto Dante Nesa Pinto, mediante la cual peticiona el **CAMBIO DE FINALIDAD** respecto de la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** otorgada mediante Resolución N° 632-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2018, respecto del predio de 2 035.92 m², ubicado en la avenida Chorrillos 576, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 14211424 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con CUS matriz N° 40503, 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 la Resolución N° 632-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2018 (en adelante “la Resolución”) notificada el 11 de septiembre de 2018, se aprobó la transferencia predial de “el predio” a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS** (en adelante “la Municipalidad”) para que sea destinado al proyecto denominado “Casa Hogar de El Niño”, disponiéndose que en el plazo de dos (2) años, contados desde su notificación, se presente el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos legales, bajo sanción de reversión; que vencerá el **11 de septiembre de 2020**.

4. Que, mediante Oficio N° 1041-2019-SG-MDCH presentado el 28 de agosto de 2019 (S.I. N° 28703-2019), "la Municipalidad" solicita a esta Superintendencia se modifique la finalidad para la cual fue transferido "el predio" con la finalidad de que pueda ejecutar el proyecto denominado: "Centro Integral de Operaciones de Seguridad de la Municipalidad Distrital de Chorrillos – Provincia de Lima – Región Lima" (en adelante "el proyecto"). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Informe N° 0162-2019/GDU-MDCH emitido el 27 de agosto de 2019 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Chorrillos (fojas 2); **b)** Plan conceptual de "el proyecto" (fojas 3); **c)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido el 26 de agosto de 2019 (fojas 22); **d)** copia certificada del Acuerdo de Concejo N° 26-2019-MDCH del 5 de abril de 2019 emitido por el Alcalde Augusto Miyashiro Ushikubo (fojas 23); **e)** copia de la Sesión Ordinaria de Concejo Acta N° 008-2019-SG-MDCH del 5 de abril de 2019 (fojas 24).



5. Que, de la evaluación de la solicitud presentada por "la Municipalidad" se ha determinado que su pretensión no se encuentra regulada en la "Ley" ni en el "Reglamento"; sin embargo, tal como desarrolla la Dirección de Normas y Capacitaciones de esta Superintendencia (en adelante la "DNR"¹) en el numeral 3.40 del Informe N° 021-2014/SBN-DNR del 21 de marzo de 2014, el citado marco normativo no impide la modificación o variación de la finalidad para la cual fue transferido un predio estatal, por lo cual resultaría factible evaluar la procedencia de dicho pedido, en aplicación del literal a) del numeral 9.3 del artículo 9° del "Reglamento"², debiendo aplicarse por analogía, en lo que corresponda, las normas más cercanas que, para el presente caso, serían las normas del procedimiento de transferencia interestatal relacionadas a la ampliación de plazo otorgado para el cumplimiento de la finalidad para la cual fue transferido el predio estatal.

6. Que, en tal virtud, es de aplicación lo dispuesto en el numeral 9.2 del artículo IX de la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado" aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN del 19 de septiembre de 2013 y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 (en adelante "la Directiva"), por lo que corresponde determinar si el petitorio ha sido presentado antes del vencimiento del plazo para presentar el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos legales, y si se encuentra debidamente sustentado.



7. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por la "Municipalidad", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1069-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2019 (fojas 27), concluyéndose entre otros, lo siguiente: **a)** se corrobora que el pedido se presentó antes del vencimiento del plazo que tiene "la Municipalidad" para presentar el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos legales del proyecto denominado "Casa Hogar de El Niño"; **b)** se presentó el Acuerdo de Concejo N° 26-2019-MDCH del 5 de abril de 2019 (fojas 23 al 26), con el cual "la Municipalidad" sustenta aprobar el cambio del proyecto a ejecutarse en "el predio", del denominado "Casa Hogar de El Niño" por el proyecto denominado: "Centro Integral de Operaciones de Seguridad de la Municipalidad Distrital de Chorrillos – Provincia de Lima – Región Lima"; **c)** se presentó el Plan Conceptual del proyecto denominado: "Centro Integral de Operaciones de Seguridad de la Municipalidad Distrital de Chorrillos – Provincia de Lima – Región Lima", así como los requisitos regulados en el artículo VII) de "la Directiva"; y, **d)** según el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del 26 de agosto de 2019 (fojas 22) "el predio" tiene zonificación Residencial Densidad Alta – RDA la cual es compatible con el uso que se le dará mediante este nuevo proyecto.



8. Que, al haberse determinado el cumplimiento de la presentación de los requisitos formales corresponde a esta Subdirección continuar con la evaluación sustantiva del presente procedimiento; correspondiendo pronunciarse por el aspecto de fondo, conforme se detalla a continuación:

¹ Órgano de Línea competente para emitir opinión sobre las normas legales que sean sometidas a consideración de la SBN de conformidad con el literal a) del artículo 34° del "ROF"

² Artículo 9.- De las funciones y atribuciones del Ente Rector

(...)

9.3 De gestión:

a) Procurar una eficiente gestión del portafolio mobiliario e inmobiliario de los bienes estatales racionalizando su uso y optimizando su valor.



RESOLUCIÓN N° 965-2019/SBN-DGPE-SDDI

8.1. Vencimiento del Plazo

Teniendo en cuenta que, “la Municipalidad” tiene hasta el 11 de septiembre de 2020 para presentar el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos legales del proyecto denominado “Casa Hogar de El Niño”, y su solicitud de cambio de finalidad se presentó el 28 de agosto del presente, se tiene que su petitorio se ha presentado antes del vencimiento, razón por la cual se tiene por cumplido el presente requisito.

8.2. Sustento del cambio de finalidad:

Mediante el Acuerdo de Concejo N° 26-2019-MDCH del 5 de abril de 2019 (fojas 23 al 26) “la Municipalidad” aprobó el cambio del proyecto a ejecutarse en “el predio”, del denominado “Casa Hogar de El Niño” por el proyecto denominado: “Centro Integral de Operaciones de Seguridad de la Municipalidad Distrital de Chorrillos – Provincia de Lima – Región Lima”, lo cual se encuentra sustentado en el Acta N° 008-2019-SG-MDCH del 5 de abril de 2019. Asimismo, ha puesto de conocimiento, mediante el Informe N° 162-2019/GDU-MDCH emitido el 27 de agosto de 2019 (fojas 2), que con el nuevo proyecto se pretende brindar a toda la población del distrito de Chorrillos una adecuada infraestructura que le permita a las autoridades desarrollar las acciones y actividades necesarias de seguridad ciudadana y que de forma integrada con el Estado, así como la colaboración de la ciudadanía se asegure la erradicación de la delincuencia.

8.3. Respecto a la expresión concreta de su pedido:

“La Municipalidad” solicita el cambio de la finalidad para la cual fue transferido “el predio” a fin de ejecutar el proyecto denominado: Centro Integral de Operaciones de Seguridad de la Municipalidad Distrital de Chorrillos – Provincia de Lima – Región Lima” (fojas 1).

8.4. Respecto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:

“La Municipalidad” ha presentado el Certificado de Parámetros Urbanísticos del 26 de agosto de 2019 (fojas 22) según el cual señala que “el predio” se encuentra dentro de la Zonificación Residencial de Densidad Alta – RDA la cual es compatible con el uso que se le pretende dar.

8.5. Respecto del Plan Conceptual denominado “Centro Integral de Operaciones de Seguridad de la Municipalidad Distrital de Chorrillos – Provincia de Lima – Región Lima”:

a) Alcance

“La Municipalidad” señala que la ejecución de “el proyecto” tiene como finalidad brindar a la población del distrito de Chorrillos una adecuada infraestructura que permita a sus autoridades desarrollar las acciones y actividades de Seguridad Ciudadana, actuando de forma integrada y en colaboración con la ciudadanía, lo cual permitirá asegurar la convivencia pacífica, la erradicación de la violencia y la



utilización pacífica de las vías y espacios públicos así contribuir a la prevención de delitos y faltas (fojas 3).

b) Cronograma preliminar

“La Municipalidad” presenta un cronograma preliminar, el cual se encuentra contenido en el Plan Conceptual, que tiene como última actividad elaborar el expediente técnico de “el proyecto” hasta el segundo semestre del año 2020 (fojas 5).

c) Presupuesto

“La Municipalidad” ha señalado que la ejecución de “el proyecto” será financiado con recursos municipales provenientes del Fondo de Compensación Municipal, y que se destinará un presupuesto de S/ 9 185 198.02 [nueve millones ciento ochenta y cinco mil ciento noventa y ocho con 02/100 Soles (fojas 5)], lo que cubrirá el desarrollo de los componentes del proyecto, el cual estará a cargo directamente de la citada comuna, y su puesta en marcha inclusive.

d) Beneficiarios aproximados

“La Municipalidad” ha señalado que con la ejecución de “el proyecto” se beneficiará a una población de 314 241 pobladores.

e) Visación:

“La Municipalidad” ha presentado el Plan Conceptual visado por la Gerencia Municipal y de Desarrollo Urbano, así como el Área Funcional de Control Patrimonial.

9. Que, en virtud de lo expuesto en la presente resolución, está demostrado que “La Municipalidad” cumple con los requisitos de forma y de fondo para aprobar el cambio de finalidad del proyecto que pretende desarrollar en “el predio”, teniéndose en cuenta que se ha prescindido de la inspección técnica a “el predio” por cuanto se encuentra bajo la administración y posesión de la citada comuna.

10. 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 –la cual resulta aplicable –, 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”; por lo que 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:

10.1. Condiciones específicas:

“La Municipalidad” ejecutará “el proyecto”, con el cual se construirá una adecuada infraestructura que permitirá a sus autoridades desarrollar las acciones y actividades de Seguridad Ciudadana, y que contendrá un Centro de Gestión Integral de Seguridad, un Centro de Gestión de Riesgo y áreas complementarias.

10.2. Finalidad:

“El predio” será destinado únicamente para la ejecución del proyecto denominado: **“Centro Integral de Operaciones de Seguridad de la Municipalidad Distrital de Chorrillos – Provincia de Lima – Región Lima”**, bajo sanción de reversión según lo establecido en el artículo 69° de “el Reglamento”³.

³ Artículo 69.- De la reversión al Estado



RESOLUCIÓN N° 965-2019/SBN-DGPE-SDDI

10.3. 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 para la ejecución del proyecto.

Sin embargo, dado que “la Municipalidad” pretende modificar el proyecto a ejecutarse en “el predio”, del denominado “Casa Hogar de El Niño” por el proyecto denominado “Centro Integral de Operaciones de Seguridad de la Municipalidad Distrital de Chorrillos – Provincia de Lima – Región Lima”, el plazo para presentar el respectivo 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 del proyecto será hasta el 11 de septiembre de 2020⁴, toda vez que no puede excederse el plazo otorgado mediante la Resolución N° 632-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2018, bajo apercibimiento de reversión en caso de incumplimiento, de conformidad con lo previsto en el numeral 7.5 de “la Directiva”⁵. Debiendo tenerse en cuenta que, en dicho proyecto, deberá indicarse el plazo para su ejecución.



11. Que, revisado el aplicativo de Procesos Judiciales con la que a manera de consulta cuenta esta Superintendencia y tal como se señaló en “la Resolución” sobre “el predio” no recaen procesos judiciales.

12. Que, en atención a lo expuesto resulta procedente aprobar el cambio de finalidad para la cual fue transferido “el predio” a fin de que se ejecute el proyecto “**Centro Integral de Operaciones de Seguridad de la Municipalidad Distrital de Chorrillos – Provincia de Lima – Región Lima**”, y en consecuencia debe modificarse el artículo segundo y tercero de “la Resolución” a fin de que se incorpore el nuevo proyecto a desarrollarse así como el plazo para presentar los documentos detallados en el numeral 10.3 de la presente resolución, comunicándose a la Subdirección de Supervisión para los fines de su competencia.



13. Que, se debe solicitar a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos la inscripción de la presente resolución, de conformidad con el artículo 68° de “el Reglamento”.

En caso el adquirente de un bien estatal a título gratuito no lo destine a la finalidad para la que le fue transferido dentro del plazo establecido, revertirá el dominio del bien al Estado, sin obligación de reembolso alguno a favor del afectado con la reversión. (...)

⁴ Fecha que resulta del cómputo del plazo obtenido desde que se notificó la Resolución N° 632-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2018, esto es el 11 de septiembre de 2018.

⁵ En caso que la entidad hubiese presentado el plan conceptual o idea de proyecto de acuerdo a lo previsto en el inciso 1) del literal j) del numeral 7.1 de la presente Directiva, la resolución de transferencia deberá establecer como obligación que la entidad adquirente presente (...) el respectivo programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, de conformidad con la normas antes citada, y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, bajo apercibimiento de reversión, en caso de incumplimiento.

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° 1170-2019 del 11 de octubre de 2019

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR el CAMBIO DE FINALIDAD para la cual fue transferido el predio de 2 035.92 m², ubicado en la avenida Chorrillos 576, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 14211424 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con CUS matriz N° 40503, con la finalidad de que se ejecute el proyecto denominado: “**Centro Integral de Operaciones de Seguridad de la Municipalidad Distrital de Chorrillos – Provincia de Lima – Región Lima**”, bajo sanción de reversión a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.



Artículo 2°.- DISPONER la modificación del artículo segundo y tercero de Resolución N° 632-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2018, los cuales quedarán redactados de la siguiente manera:

SEGUNDO.- APROBAR la TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES del área señalada en el artículo primero de la presente resolución; a favor de la **MUNICIPALIDAD DSITRITAL DE CHORRILLOS**, para que sea destinado al proyecto denominado “**Centro Integral de Operaciones de Seguridad de la Municipalidad Distrital de Chorrillos – Provincia de Lima – Región Lima**”, 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.



TERCERO.- DISPONER que la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS** tiene hasta el **11 de septiembre de 2020**, 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 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.

Artículo 4°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión a fin que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-

MPPF/jmp-rtm
POI N° 20.1.2.11



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