



**RESOLUCIÓN N° 0600-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de septiembre del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 217-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR**, representado por el Gerente Municipal María Elvira Alvarado Chico, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** del predio de un área de 169 076,02 m<sup>2</sup> ubicado a la altura del Km.53 de la Antigua Panamericana Sur y vía de acceso al balneario de Santa María del Mar, en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de 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.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, 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 del Estado en armonía con el interés social.
2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.
3. Que, mediante Oficio N° 019-2020-GDU/MSMM presentado el 25 de febrero del 2020 (S.I N° 05076-2020) la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR, representado por el Gerente Municipal María Elvira Alvarado Chico (en adelante “la administrada”) peticiona la transferencia predial y la entrega provisional de “el predio” con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado “Propuesta Centro Comercial-Distrito de Santa María del Mar-Provincia de Lima-Departamento de Lima” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: a) plan conceptual del proyecto denominado “Propuesta Centro Comercial-Distrito de Santa María del Mar-Provincia de Lima-Departamento de Lima” (fojas 2); b) memoria descriptiva (fojas 5); c) plano de ubicación (fojas 9); d) plano perimétrico (fojas 10); y, e) plano de planta general (fojas 11).

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, 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 esta Subdirección, 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, o la entidad pública, a través de la unidad operativa correspondiente 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, sus pendiéndose 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 para el cumplimiento de lo que se hubiere requerido bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud, en caso el administrado no subsane las observaciones efectuadas dentro del plazo otorgado o ampliado, se da por concluido el trámite notificándose dicha decisión al administrado.

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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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; de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 489-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio del 2020 (fojas 12), determinando respecto de “el predio”, entre otros que: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13002962 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima la Oficina Registral de Lima, con CUS 80134 (fojas 16); ii) no se encuentra afectado por el derecho de vía C-05-A6 de 40 metros (Antigua Carretera Panamericana Sur), conforme el Plano del Sistema Vial Metropolitano (SVM-1999) aprobado por la Ordenanza N° 341-MML; no obstante, no es posible establecer si se encuentra afectado por la vía de acceso a la Urbanización Santa María del Mar en tanto no se cuenta información suficiente; iii) se encuentra delimitado parcialmente por los lados norte, este y sur con un cerco de palos y plástico negro y por el oeste sin delimitación física colindando con cerros; el interior se visualiza totalmente desocupado, según la Ficha Técnica N° 1283-2018/SBN-DGPE-SDS y la imagen satelital del Google Earth del 14 de abril de 2019 y del Street View de diciembre de 2014; y, iv) existe discrepancia en la zonificación consignada el Plan Conceptual con lo identificado en la evaluación del Plano de Zonificación de Lima Metropolitana Santa María del Mar – Área de Tratamiento Normativo I-IV (plano N° 1), aprobado mediante la Ordenanza N° 1086-MML del 18-10-07, en tanto se advierte un área de 1 181,84 m<sup>2</sup> (0,70%) sin zonificación por formar parte de la proyección de la vía de acceso a la Urbanización Santa María del Mar, además del área de 163 919,00 m<sup>2</sup> (96,95%) con zonificación Comercio Zonal – CZ y el área de 3 977,18 m<sup>2</sup> (2,35%) con zonificación Zona de Recreación Pública - ZRP (Parque Metropolitano Santa María del Mar D.A. N° 038-95-MML).

10. Que, a fin de determinar el área de libre disponibilidad, esta Subdirección solicitó información a la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través el Oficio N° 1674-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio del 2020 (fojas 22), nos informe si la Ordenanza N° 1086-MML, se encuentra vigente o se ha dejado sin efecto el mismo, asimismo nos indique las zonificaciones del Plan Director de la Ciudad de Lima y los usos compatibles con la zonificación vigente, lo cual fue comunicado a “la administrada” con el Oficio N° 1682-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio del 2020 (fojas 28).

11. Que, mediante Memorando N° 1525-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto del 2020 (fojas 29), se solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, se sirva informarnos sobre los procesos judiciales en trámite o concluidos que pueda recaer sobre “el predio”; y, de ser el caso, nos remita la información concerniente al estado actual del proceso judicial que existiese. En ese sentido, mediante Memorando N° 736-2020/SBN-PP del 28 de agosto del 2020 (fojas 30), la Procuraduría Pública comunicó que de la consulta efectuada en el aplicativo con el que cuenta, se ha podido determinar que no existen procesos judiciales en trámite sobre el predio materia de consulta.

12. Que, es preciso indicar que el artículo IV de las Disposiciones Complementarias de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades (en adelante “Ley Orgánica de Municipalidades”), establece que los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción.

13. Que, por su parte el artículo 195° de la Constitución Política del Perú, señala que los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo. Cabe precisar que las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del Título V, con carácter exclusivo o compartido de conformidad con el artículo 73° de la “Ley Orgánica de Municipalidad”<sup>[1]</sup>.

14. Que, asimismo, es pertinente mencionar que el artículo 75° de la Ley N° 27972- “Ley Orgánica de Municipalidades” que regular el ejercicio de las competencias y funciones de las Municipalidades establece que” ninguna persona o autoridad puede ejercer las funciones específicas que son de competencia municipal exclusiva. Su ejercicio constituye usurpación de funciones.”

15. Que, por su parte el artículo 72° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que regula la fuente de la competencia administrativa, indicando que: “la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquellas se derivan”.

16. 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”.

[1] Artículo 73°

- Saneamiento ambiental, salubridad y salud (artículo 80° de la LOM).
- Tránsito, circulación y transporte público (artículo 81° de la LOM).
- Educación, cultura, deporte y recreación (artículo 82° de la LOM).
- Programas sociales, defensa y promoción de derechos ciudadanos (artículo 84° de la LOM).
- Seguridad ciudadana (artículo 85° de la LOM).
- Abastecimiento y comercialización de productos y servicios (artículo 83° de la LOM).
- Registros civiles, en mérito a convenio suscrito con el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, conforme a la Ley (Ley N° 26497 - Ley Orgánica de Reniec: art. 8 y 3° DC).
- Promoción del desarrollo económico local para la generación de empleo (artículo 86° de la LOM).
- Establecimiento, conservación y administración de parques zonales, parques zoológicos, jardines botánicos, bosques naturales, directamente o a través de concesiones (artículo 79° de la LOM).
- Otros servicios públicos no reservados a entidades de carácter regional o nacional (disposición similar en el artículo 87° de la LOM).

17. Que, conforme se advierte de la solicitud de transferencia, “la administrada” requiere “el predio” para destinarlo al proyecto denominado “Propuesta Centro Comercial-Distrito de Santa María del Mar-Provincia de Lima-Departamento de Lima” Sin embargo de acuerdo al marco legal expuesto en los considerandos precedentes, la citada comuna no cuenta con competencias para tal fin. En tal sentido “el predio” no puede ser materia de disposición a favor de “la administrada” a través del presente procedimiento, debiendo declararse improcedente lo solicitado y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

18. Que, habiéndose determinado la improcedencia de lo solicitado, conforme se describe en el considerando precedente, corresponde declarar improcedente la solicitud de entrega provisional al ser esta una pretensión accesorio al requerimiento de transferencia.

19. Que, en cuanto al área de 1 181,84 m<sup>2</sup> (0,70%) sin zonificación por formar parte de la proyección de la vía de acceso a la Urbanización Santa María del Mar y el área de 3 977,18 m<sup>2</sup> (2,35%) con zonificación Zona de Recreación Pública - ZRP (Parque Metropolitano Santa María del Mar D.A. N° 038-95-MML) de volver a presentar su solicitud deberá consultarse ante las entidades correspondientes, acerca de la posible superposición de bienes de dominio público (vías) y de la vigencia del D.A. N° 038-95-MML.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 696-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 687-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre del 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR**, representado por el Gerente Municipal María Elvira Alvarado Chico, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **ENTREGA PROVISIONAL** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR**, representada por el Gerente Municipal María Elvira Alvarado Chico, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**TERCERO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I.: 20.1.2.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**