

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0715-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de noviembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 228-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR**, representada por su alcalde, mediante la cual solicita el **LEVANTAMIENTO DE CARGA** contenida en la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2016, con la cual se aprobó la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** a su favor de un área de 95 683,52 m², ubicada en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrita en la Partida Registral N° 13002953 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 80137; 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 Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “el T.U.O de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 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 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”), 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 Directiva N° 005-2013/SBN se desarrolló el procedimiento 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”).

4. Que, se debe tener en cuenta que mediante Decreto Supremo N° 026-2020, de manera excepcional, se declara la suspensión por treinta (30) días hábiles contados a partir del día 16 de marzo de 2020, el cómputo de los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo que se encuentren en trámite a la entrada en vigencia de la presente norma; y mediante Decreto de Urgencia N° 029-2020 se declaró la suspensión por 30 días hábiles desde el 21 de marzo al 6 de mayo de 2020, del cómputo de los plazos de inicio y tramitación de los procedimientos administrativos, entre otros, plazo que fue prorrogado hasta el 10 de junio de 2020 en aplicación de lo dispuesto en el Decreto de Urgencia N° 053-2020 y Decreto Supremo N° 087-2020, suspensión que se reinicia a partir del 11 de junio de 2020.

5. Que, mediante Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2016 (en adelante “La Resolución”) [1] se aprobó, entre otros, la transferencia predial a Título Gratuito de “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar (en adelante “la Municipalidad”), para que sea destinado al Proyecto Integral y Ecológico Educativo de Santa María del Mar (artículo primero); y se otorgó el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de “la Resolución” bajo sanción de reversión, para presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico y legales para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, de conformidad con el numeral 7.5 de la “Directiva” (artículo tercero). Siendo notificada a “la Municipalidad” el 25 de agosto de 2016, como consta en la Notificación N° 001612-2016-SBN-SG-UTD del 23 de agosto de 2016 (foja 104); por lo que el plazo otorgado para que cumpla con la citada obligación vencía el 25 de agosto de 2018.[2]

6. Que, se debe precisar que, en virtud del plan conceptual que presentó “la Municipalidad” para solicitar la transferencia de “el predio”, se estableció en el numeral 19.1 del décimo noveno considerando de “la Resolución”, condiciones específicas del citado acto de disposición, que “la Municipalidad” se comprometía a brindar en “el predio” los servicios educativos de instituto tecnológico, escuela de post grado y universidad, siempre que cuente con la autorización de la CONAFU o la autoridad competente.

7. Que, en atención a la citada obligación, con Oficio N° 041-2018-GM-MDSMM presentado el 24 de agosto de 2018 [S.I. N° 31695-2018 (foja 1)], es decir, antes que venza el plazo otorgado, “la Municipalidad” presentó el Programa Proyecto (Estudio Definitivo de Ingeniería) del Proyecto Integral y Ecológico Educativo de Santa María del Mar de la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR (en adelante, “el Proyecto Definitivo”), con el que pretendió levantar la carga contenida en el tercer artículo de “la Resolución”, para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: a) Proyecto Integral y Ecológico Educativo de Santa María del Mar – resumen ejecutivo (fojas 5 al 11); b) copias simples de los Acuerdos de Concejo Municipal n° 017-2014-MSMM y 029-2014-MSMM (fojas 15 al 24); c) Contrato de Superficie (fojas 26 al 102); d) Planos y levantamiento topográfico (fojas 131 -137); e) memoria descriptiva de “el Proyecto Definitivo” (fojas 138 al 144); f) Expediente de Habilitación Urbana (fojas 367 al 373); e) Certificado de Zonificación y Vías N° 0991-2018-MML-GDU-SPHU (fojas 485 al 488); f) Estudio de Impacto Ambiental (fojas 663 al 952); g) Estudio de Impacto Vial (fojas 953 al 1111); h) Planos de Arquitectura (fojas 1112 al 1147); i) Planos de Estructuras (fojas 1148 al 1160); j) Planos de Instalaciones Eléctricas (fojas 1161 al 1194); j) Planos de Seguridad (fojas 1195 al 1214).

8. Que, el procedimiento administrativo de transferencia predial interestatal 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. Asimismo, el artículo 63° del precitado cuerpo normativo 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.

9. Que, el tercer párrafo del numeral 7.5 de “la Directiva” prevé que si la entidad hubiese presentado plan conceptual o idea de proyecto de acuerdo a lo previsto en su inciso 1 del literal j) del numeral 7.1, la resolución de transferencia deberá establecer como obligación que la entidad adquirente presente, dentro del plazo máximo de dos (2) años contados desde la notificación de la resolución, el respectivo programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico legales para su ejecución, de conformidad con la norma antes citada, y, el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, bajo apercibimiento de reversión, en caso de incumplimiento.

10. Que, efectuada la evaluación respectiva, y considerando que “la Municipalidad” señala que el proyecto corresponde a una obra de infraestructura educativa que forma parte de “el proyecto definitivo” que ejecutará GERENS, mediante Oficio N° 2358-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2019 [en adelante “el Oficio” (foja 1244)], se comunican las siguientes observaciones: 1) En los antecedentes de “el proyecto”, se precisó que éste será ejecutado por “GERENS” únicamente sobre una extensión de 84 319,08 m², y no sobre la totalidad del área de “el predio”; por lo que se solicitó aclarare el destino del área restante que no formará parte de la edificación (11 364, 44 m², equivalente al 11.88% del área transferida) (primera observación); y, 2) Del Proyecto Definitivo, se advierte que “GERENS” en su calidad de superficiario señala que su Plan Maestro contará con dos etapas: a) Etapa 1, que comprenderá la construcción de un Instituto Tecnológico (llamado GETEC) y Escuela de Postgrado; y b) Etapa 2, que comprenderá la construcción de una universidad privada, la que será ejecutada, según precisa, cuando tenga la aprobación de la SUNEDU o del órgano competente; no obstante, lo alegado por “la Municipalidad” no la exime de la obligación de presentar el proyecto sustentado en la construcción de la citada universidad (segunda observación), razón por la cual, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse concluido el trámite^[3].

11. Que, “el Oficio” fue notificado con fecha 18 de julio del 2019 en el domicilio señalado por “la Municipalidad” en su petitorio, según consta del sello del cargo de notificación (foja 1244), razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° del “TUO de Ley N° 27444”; y, habiéndose otorgado un plazo de diez (10), el cual venció el 6 de agosto de 2019.

12. Que, mediante Oficio N° 085-2019-MDSMM/GM presentado el 5 de agosto de 2019 [(S.I. N° 26063-2019) fojas 1245 al 1255], dentro del plazo otorgado, la “Municipalidad” pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, señalando lo siguiente:

Respecto a la primera observación

“La Municipalidad” indica que en virtud al contrato de superficie del 12 de febrero de 2016, suscrito con “GERENS”, adjudicó a este último un área de 84, 319.08 m², parte de “el predio”, para que ejecute el proyecto de infraestructura educativa; para ello, previamente, por Resolución Directoral N° 001-2016-DDU/MSMM del 5 de febrero del 2016, emitida por La Dirección de Desarrollo Urbano, Edificaciones y Comercialización de “la Municipalidad”, autorizó la independización de “el predio” en dos sub parcelas: una de 84, 319.08 m² y otra de 11,364.44 m²; asimismo, hace referencia que el área restante que no fue adjudicada a “GERENS” (11,364.44 m²), ha sido reservada para la implementación y ejecución de proyectos que sean compatibles con el uso para el cual esta Superintendencia transfirió “el predio”.

Respecto a la segunda observación

“La Municipalidad” precisa que de conformidad con lo dispuesto en la cláusula sexta del contrato de superficie, “GERENS” únicamente presentará el Estudio Definitivo de Ingeniería (EDI) correspondiente a la primera etapa de inversión, el mismo que comprende el proyecto del Instituto Tecnológico “GETEC” y la Escuela de Postgrado; agrega que la segunda etapa de inversión (proyecto de universidad privada), aún no le resulta exigible, en tanto la SUNEDU no puede autorizar la apertura y funcionamiento de nuevas universidades, debido a que, de acuerdo a la Ley N° 30759, se establece la moratoria de dos años para la creación y autorización de funcionamiento de nuevas universidades públicas y privadas en el Perú; razón por la cual, no ha sometido su aprobación ante esta Superintendencia.

13. Que, mediante Oficio N° 088-2019-MDSMM/GM presentado el 22 de agosto de 2019 [(S.I. N° 28102-2019) fojas 1257 al 1270], “la Municipalidad”, de manera complementaria a lo indicado en el Oficio N° 085-2019-MDSMM/GM a fojas 1245 al 1255, señala entre otros: i) el área de 11, 364.44 m² será destinada a arborización por ser compatible con la finalidad ecológica del proyecto, por haberlo acordado con “GERENS”; y, ii) han acordado replantear los términos del Proyecto y Contrato de Superficie, en el sentido de integrar el área sobre la cual se había proyectado la construcción de la universidad a la primera etapa del Proyecto, la misma que será destinada a la implementación y construcción de infraestructura deportiva, recreativa y de esparcimiento (lozas deportivas y áreas verdes), finalidad que resulta igualmente compatible con el uso integral y educativo del proyecto.

14. Que, efectuada la evaluación de la documentación técnica del “Proyecto Definitivo” presentada por “la Municipalidad”, se emitió el Informe Preliminar N° 219-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2020 (fojas 1272 al 1274), mediante el cual se concluye lo siguiente: a) respecto a la primera observación de “el Oficio”, “la Municipalidad”, comunica que de acuerdo con “GERENS”, el área de 11 364,44 m², considerada área remanente, será dejada sin efecto y continuará formando parte del área sobre la cual se ejecutará el proyecto, adjuntando además el proyecto de adenda de contrato de superficie con “GERENS” de fecha 19 de agosto de 2019, donde incorpora como obligación arborizar toda el área; sin embargo, se adjunta Memoria Descriptiva y Plano de Planta General del “Proyecto Educativo Integrado de Santa María del Mar”, señalándose que el proyecto se desarrolla sobre un terreno que tiene un área total de 84 319,08 m² y se denomina Parcela P-1A y no sobre la totalidad de “el predio”; y, b) respecto a la segunda observación de “el Oficio”, la documentación técnica remitida corresponde sólo al desarrollo del denominado EDI - Estudio Definitivo de Ingeniería de la 1ra Etapa de Inversión, que contiene los expedientes de especialidades referidas al proyecto de la Escuela de Postgrado “GERENS”, y al Instituto Tecnológico Superior “GETEC”^[4]; no habiéndose desarrollado a nivel de anteproyecto o de proyecto (EDI), lo correspondiente a la Universidad y sus servicios complementarios.

15. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado que “La Municipalidad” no ha cumplido con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”; por lo tanto, no ha presentado el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución acorde con lo prescrito en el numeral 7.5 de “la Directiva”, en tal sentido, no corresponde levantar la carga impuesta; debiéndose declarar la inadmisibilidad del presente procedimiento, disponiéndose el archivo definitivo de su solicitud, una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, se debe hacer de conocimiento, una vez quede firme la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión, para que de conformidad con el literal e) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones – ROF de esta Superintendencia, realice la supervisión de “el predio”; y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE para que de conformidad con el literal d) del artículo 44° de la referida norma, evalúe la reversión de “el predio”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N°

007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; la Directiva N° 005-2013/SBN; Decreto Supremo N° 026-2020; Decreto de Urgencia N° 029-2020; Decreto de Urgencia N° 053-2020; Decreto Supremo N° 087-2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0813-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre del 2020.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO 2°.- Poner en conocimiento la presente resolución a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Subdirección de Supervisión, una vez quede firme la presente de acuerdo a lo señalado en el décimo sexto considerando de la presente resolución.

ARTÍCULO 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.
P.O.I. 20.1.2

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] Mediante Resolución N° 0714-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2016, se resolvió declarar fundado el recurso de reconsideración interpuesto por "la Municipalidad" contra "la Resolución" revocando lo resuelto en el artículo 2° al haber quedado demostrado que la zonificación que recae sobre "el predio" es compatible con el proyecto denominado: "Proyecto Integral y Ecológico Educativo de Santa María del Mar".

[2] Artículo 145 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.- Transcurso del plazo

(...)

145.3 Cuando el plazo es fijado en meses o años, es contado de fecha a fecha, concluyendo el día igual al del mes o año que inició, completando el número de meses o años fijados para el lapso. Si en el mes de vencimiento no hubiere día igual a aquel en que comenzó el cómputo, es entendido que el plazo expira el primer día hábil del siguiente mes calendario.

[3] Numeral 7.3 del punto VII de la Directiva N° 005-2013-SBN

(...)

En 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.

[4] En la Memoria Descriptiva y el Plano de Planta General del Proyecto, documentos técnicos remitidos con la S.I. N° 28102-2019 a fojas 1257, "el Proyecto" se divide en tres sectores: Escuela de Postgrado "GERENS" con un área de 10 547, 69 m² (primer sector); Instituto Tecnológico Superior "GETEC", con un área de 12 726, 55 m² (segundo sector); y, zonas deportivas y de esparcimiento, no precisando su área, sin embargo del plano se desprende que este sector tiene una extensión aproximada de 18 537, 37 m² (tercer sector); asimismo, de la referida documentación técnica, también se puede observar un cuarto sector, al que se denominará área de forestación, con una extensión aproximada de 41 677,75 m².