

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0753-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre del 2020

San Isidro, 25 de noviembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 1061-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCUSANA**, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de un área de 150 051,56 m² ubicada en el ingreso de la playa Naplo – Pucusana (avenida Humboldt), en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante “la Ley”); Decreto Supremo N° 004-2007-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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 415-2019-AL/MDP presentado el 09 de octubre de 2019 (S.I. N° 33120-2019), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCUSANA**, representada por su Alcalde Luis Pascual Chauca Navarro (en adelante “la Municipalidad”) peticiona la transferencia predial respecto de “el predio” con la finalidad de desarrollar el proyecto denominado: “Creación del Proyecto Ecológico, Turístico y Servicios en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de la partida registral N° 12488480 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 2 a 8); **b)** copia de la partida registral N° 13406174 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 9 a 11); **c)** copia de la partida registral N° 13406175 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 12 a 14); **d)** plan conceptual suscrita por la arquitecta Vanessa Isabel Fernández Esquen (fojas 15); **e)** memoria descriptiva suscrita por la arquitecta Vanessa Isabel Fernández Esquen (fojas 16 a 23); **f)** certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios emitidos por “la

Municipalidad” (fojas 24 a 26); y, **g)** planos perimétricos y de ubicación – localización, suscritos por la arquitecta Vanessa Isabel Fernández Esquen (fojas 27 a 34).

4. Que, 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.

5. 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.

6. 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.

7. Que, el artículo 65° 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. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.

8. Que, dicho procedimiento administrativo también ha sido desarrollado por 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, del 19 de setiembre de 2013, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva N° 005-2013/SBN”).

9. 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 termino; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1400-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2019 (fojas 35 a 47); concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: i) 120 536,93 m² (80,33% de “el predio”), 16 470,23 m² (10,98% de “el predio”) y 13 044,40 m² (8,69% de “el predio”) se superponen con áreas de mayor extensión inscritas a favor del Estado representado por esta Superintendencia en las partidas registrales N° 12488480, N° 13406174 y N° 13406175 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 53675, N° 90642 y 90647 respectivamente; ii) 41 753,54 m² (27,83% de “el predio”) recae en Zona de Habilitación Recreacional – ZHR; 101 6660,20 m² (67,75% de “el predio”) recae en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP; y, 6 637,82 m² (4,42% de “el predio”) recae en Zona de Reclamación Especial – ZRE según el Plano de Zonificación de Usos

de Suelos del distrito de Pucusana aprobado mediante Ordenanza N° 1086-MML del 18 de octubre de 2017; y, iii) Se advierte la existencia de trochas (vías de acceso a Naplo) que lo cruzan.

12. Que, mediante escrito s/n presentado el 27 de noviembre de 2019 (S.I. N° 38119-2019) (fojas 48 a 68), la Asociación de Propietarios Residencial Perú 2000 (en adelante "la Asociación"), formuló oposición al presente procedimiento; y, mediante Oficio N° 2697-2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre de 2020, notificado el 25 de setiembre de 2020 (fojas 69 a 70), se informó a "la Asociación" que en mérito a lo dispuesto en el artículo 118° del T.U.O de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante "el TUO de la Ley N° 27444"), la oposición planteada será merituada al momento de resolver.

13. Que, en dicho contexto a través del Oficio N° 02850-2020/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2020 (en adelante "el Oficio"), esta Subdirección informó a "la Municipalidad" lo advertido respecto a "el predio" luego de la evaluación de la documentación técnica presentada, comunicándole a su vez respecto a la oposición planteada por la "Asociación"; y, requiriéndole la presentación de la siguiente documentación:

- i. El Acuerdo de Concejo que aprueba el pedido de transferencia de "el predio" para la ejecución del proyecto correspondiente, donde se deberá precisar el sustento legal con el que se acredite que cuenta con las facultades para solicitar la transferencia a su favor para la ejecución del referido proyecto de acuerdo a las competencias exclusivas y compartidas establecidas en la Ley Orgánica de Municipalidades.
- ii. El plan conceptual o idea del proyecto, conteniendo: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado aprobado por el área competente de la entidad solicitante; o, de ser el caso, 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.
- iii. La indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros, en la medida que se deja entrever que la continuidad del proyecto será por cuenta de tercero.
- iv. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de "el predio" en donde se encuentren detalladas las áreas, indicando las áreas y porcentajes sobre cada una de las zonificaciones en la cuales recaen y los usos compatibles según corresponda.
- v. Informe si las trochas carrozables advertidas sobre "el predio" tienen la calificación de vía vecinal y cuál es la normativa que la declara como tal; y precisar, de ser el caso, la medida del ancho de las secciones viales en la que recaería "el predio".

Para ello, se otorgó el plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el 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 VII de "la Directiva N° 005-2013/SBN, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del "el TUO de la Ley N° 27444".

14. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue dirigido al domicilio señalado por "la Municipalidad" en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por la Oficina de Trámite Documentario el 16 de octubre del 2020 (fojas 71 a 72), razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3¹ del artículo 21° del "TUO de la Ley N° 27444". Por tanto, el plazo otorgado de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 02 de noviembre del 2020.**

15. Que, con escrito s/n presentado fecha 09 de octubre del 2020 (S.I. 16404-2020) (foja 73) "la Asociación" solicitó se tenga presente al momento de resolver que el actual alcalde de "la Municipalidad" es el señor Víctor Eloy Espinoza Peña.

16. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 74), "la Municipalidad" no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio," dentro de plazo

¹ 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

otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de transferencia predial y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

17. Que, al haberse declarado la inadmisibilidad de la presente solicitud, resulta inoficioso pronunciarse respecto a la oposición planteada por “la Asociación” al presente procedimiento administrativo (considerando 12 de la presente resolución).

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 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, el Informe de Brigada N° 880-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2020; y, los Informes Técnicos Legales N° 0870-2020/SBN-DGPE-SDDI, N° 0871-2020/SBN-DGPE-SDDI y N° 0872-2020/SBN-DGPE-SDDI; todos del 25 de noviembre de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCUSANA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.2.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario