



RESOLUCIÓN N° 097-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de febrero de 2018

VISTO:



El Expediente N° 981-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL SANTA ROSA**, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto del predio de 196 608,22 m², ubicado en la parte Sur - Este de la Urbanización Country Club, el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12591680 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, CUS N° 58062; 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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° 359-2016-DA/MDSR del 15 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34767-2016), la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, representada por su alcalde, Carlos Arce Arias (en adelante “la administrada”), solicita la transferencia predial interestatal de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia certificada de la Resolución de Gerencia N° 0300-A-2016-GDU/MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, el 20 de octubre de 2016 (fojas 3); **b)** copia certificada del Acuerdo de Concejo N° 050-2016-MDSR, emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, el 25 de octubre de 2016 (fojas 5); **c)** copia certificada del Informe N° 185-A-2016-GAJ-MDSR, emitido por la Municipalidad Distrital

de Santa Rosa, el 19 de octubre de 2016 (fojas 8); **d)** copia simple del Estudio a nivel de proyecto denominado "Habilitación Urbana Especial, Las Lomas del Autódromo Sector III, Distrito de Santa Rosa – Lima - Lima" (fojas 12); y, **e)** copia simple del plano de ubicación – localización (Lámina U-01) suscrita por el ingeniero Ivan Ascueto Torres en octubre de 2016 (fojas 189).

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, 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.

6. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo 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").

7. 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.

8. 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.

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, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "la administrada", esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 1976-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre de 2016 (fojas 196), así como realizó el análisis de los antecedentes registrales, determinándose respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito totalmente a favor del Estado en la partida registral N°





RESOLUCIÓN N° 097-2018/SBN-DGPE-SDDI

12591680 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 200); y, **ii**) cuenta parcialmente con zonificación Residencial de Densidad Media -RDM; y zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista-PTP.



11. Que, en tal sentido esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “la administrada” en virtud de la normativa citada en el séptimo considerando de la presente resolución; requiriéndole mediante Oficio N° 3120-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 202), lo siguiente: **i**) presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos – legales para su ejecución, o el plan conceptual o idea del proyecto; **ii**) presentar Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios; y, **iii**) acreditar su competencia para la realización del proyecto de habilitación urbana. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (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.



12. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” 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 Subgerencia de Atención al ciudadano el 27 de noviembre de 2017 (fojas 202), 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 13 de diciembre de 2017**.



13. Que, mediante Oficio N° 408-2017-DA/MDSR presentado el 12 de diciembre de 2017 (S.I. N° 43530-2017) (fojas 204) antes del vencimiento del plazo otorgado por “el Oficio”, “la administrada” solicita se le conceda una ampliación de plazo a efectos de poder cumplir con los requerimientos efectuados en “el Oficio”.

14. Que, en atención a la petición descrita en el considerando precedente, esta Subdirección comunicó a “la administrada” mediante Oficio N° 3377-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2017 (fojas 208), que si bien solicita la ampliación antes del vencimiento del plazo otorgado, también lo es que, siendo la ampliación de plazo de carácter excepcional, de conformidad con el numeral 7.3 de “la Directiva”, los argumentos señalados en el Oficio N° 408-2017-DA/MDSR, no son razones justificantes para aprobar la ampliación solicitada, por lo que se le denegó la solicitud de ampliación requerida.

15. Que, mediante Oficio N° 427-2017-DA/MDSR presentado el 21 de diciembre de 2017 (S.I. N° 44849-2017) (fojas 209) es decir con posterioridad al plazo otorgado, “la administrada” pretende subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio”, adjuntando

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 bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado”.

para ello, entre otros, la documentación siguiente: **i)** copia certificada del Oficio N° 359-2016-DA/MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 14 de diciembre de 2016 (fojas 2011); **ii)** copia certificada del Acuerdo de Concejo N° 050-2016-MDSR, emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, el 25 de octubre de 2016 (fojas 2013); **iii)** copia certificada de la Resolución de Gerencia N° 0300-A-2016-GDU/MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, el 20 de octubre de 2016 (fojas 215); **iv)** copia certificada del Informe N° 185-A-2016-GAJ-MDSR, emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, el 19 de octubre de 2016 (fojas 217); **v)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 0112-2017-GDU/MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 19 de diciembre de 2017 (fojas 222); y, **vi)** Estudio a nivel de proyecto denominado "Habilitación Urbana Especial, Las Lomas del Autódromo Sector III, Distrito de Santa Rosa – Lima - Lima" suscrita por su Gerente de Desarrollo Urbano (fojas 223).



16. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo segundo y décimo cuarto considerando de la presente resolución, está demostrado en autos que "la administrada" no cumplió con subsanar, dentro del plazo concedido, las observaciones advertidas en "el Oficio", por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de transferencia en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, por otro lado, de la evaluación de la documentación descrita en el décimo quinto considerando de la presente resolución se advierte que "la administrada" no acredita su competencia para la realización del proyecto de habilitación urbana, ya que la ejecución de programas municipales de vivienda es una función específica compartida de la municipalidad provincial y no es exclusiva de la municipalidad distrital, de conformidad con el inciso 2.2 del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, lo que se corrobora por lo señalado por "la administrada" en el referido documento. Asimismo, no se indican los alcances del proyecto, ni se adjunta documento expedido por el órgano competente con el que se acredite el financiamiento.



18. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Ley N° 27444, el Informe de Brigada N° 136-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0103-2018/SBN-DGPE-SDDI 15 de febrero de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 8.0.2.4



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES