



RESOLUCIÓN N° 103-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de febrero de 2018

VISTO:

El Expediente N° 474-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA**, representada por su Alcalde, Carlos Arce Arias, mediante la cual solicita el **LEVANTAMIENTO DE CARGA** que afecta al predio de 371 338,78 m², ubicado en la Avenida Alejandro Bertello, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 12409125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y con Registro CUS N° 55180 (en adelante "el predio"), en merito a la Transferencia Interestatal a Título Gratuito otorgada a su favor, mediante la Resolución N° 099-2011/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2011; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley"), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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° 150-2017-DA/MDSR, presentado el 12 de abril de 2017 (Solicitud de Ingreso N° 11572-2017), la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, representada por su Alcalde, señor Carlos Arce Arias (en adelante la "Municipalidad"), solicita el Levantamiento de Carga de "el predio" (fojas 1-4). Para tal efecto, adjuntan, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de la Partida Registral N° 12409125 del Registro de Predios de Oficina Registral de Lima (fojas 5-21); **2)** copia simple de la Partida Registral N° 13557050 del Registro de Predios de la Oficina Registral



de Lima (fojas 22-53); **3)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 085-2015-GDU/MDSR, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la "Municipalidad" el 4 de junio de 2015 (fojas 54-62); **4)** copia simple de Resolución de Gerencia N° 136-2015-GDU/MDSR, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la "Municipalidad" el 17 de setiembre de 2015 (fojas 63-66); **5)** copia simple del Formulario Único de Habilitación Urbana – FUHU (fojas 67-70); **6)** Copia simple de la Resolución de Gerencia N° 490-2014-GDUE/MDSR (fojas 71-72); y, **7)** copia simple del Oficio N° 237-2014-DA/MDSR (fojas 73).

De la transferencia del predio matriz de 371 338,78 m² a favor de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa y del estado actual de "el predio"

4. Que, el Estado era propietario de un predio matriz de 371 338, 78 m², ubicado en la Avenida Alejandro Bertello, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en el asiento C00001 de la Partida Registral N° 12409125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y con Registro CUS N° 55180.

5. Que, mediante Resolución N° 099-2011/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2011 (en adelante la "Resolución"), se aprobó la Transferencia Interestatal a Título Gratuito del "predio" a favor de la "Municipalidad", con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto de Habilitación Urbana denominado "el Autódromo" en el plazo de cuatro (4) años contados a partir de la fecha su notificación. caso contrario se revertirá a favor del Estado; para lo cual dicha comuna realizaría las gestiones necesarias para adecuar la zonificación al ámbito urbano de tal manera que sea compatible con el citado proyecto (fojas 82-83), acto que conjuntamente con dicha carga, se encuentran inscritos en los asientos C00002 y D00002 de la precitada partida registral, respectivamente (fojas 5).

6. Que, es pertinente señalar que revisado el Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia (SID), la "Resolución" fue debidamente notificada a la "Municipalidad" el mismo 5 de setiembre de 2011 (fojas 145), por lo que el plazo para cumplir con la ejecución del proyecto planeado, venció el 6 de setiembre de 2015.

7. Que, asimismo, consta de los asientos C00003, C00004 y C00005 de la referida partida registral, la inscripción y aclaratoria de la compraventa de "el predio", efectuada por la "Municipalidad" a favor del "Consorcio Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios & Rodolfo Banchemo Zavala S.A.C" (hoy "VITALIKA CONSTRUCTORA S.A.C."), por la suma de S/. 7' 776,347.23 Soles, en mérito a la transferencia efectuada por su anterior propietario, mediante Escritura Pública, extendida por el Notario Público, Marcos Vainsteuin Blanck el 21 de agosto de 2013 (fojas 8-10).

8. Que, consta en el asiento B00002 de la Partida Registral N° 12409125, la inscripción de la Anotación Preventiva del Proyecto de Habilitación Urbana de "el predio" (fojas 12-18).

9. Que, no obstante ello, en el asiento B00003 de la citada Partida Registral consta inscrita la Recepción Parcial de Obras de Habilitación Urbana, toda vez que ésta sólo corresponde al área bruta de 8,114.85 m² en relación a "el predio" (fojas 20-21).

Respecto al cumplimiento de la carga establecida en la Resolución N° 099-2011/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2011

10. Que, mediante Memorando N° 1520-2017/SBN-DGPE-SDS del 27 de junio de 2017, la Subdirección de Supervisión (en adelante la "SDS"), remite el Informe N° 1065-2017/SBN-DGPE-SDS del 23 de junio de 2017, mediante el cual concluye que la "Municipalidad" no cumplió con la finalidad para la cual fue transferido el predio, al señalar que la "Municipalidad" no cumplió con destinar "el predio" para la finalidad contenida en la "Resolución", dentro del plazo establecido; es decir, al 5 de setiembre de 2015;



RESOLUCIÓN N° 103-2018/SBN-DGPE-SDDI

asimismo debido a que no cumplió con obtener el cambio de zonificación de “el predio” (fojas 74-81); razones por las cuales determina que procede la reversión de dominio a favor del Estado, conforme a lo establecido en el numeral 7.5 de la Directiva N° 005-2013/SBN.



11. Que, mediante Oficio N° 401-2017/DA/MDSR, presentado el 6 de diciembre de 2017 (S.I. N° 42872-2017), la “Municipalidad” reitera la solicitud de Levantamiento de Carga de afecta a “el predio” (fojas 88-89).

12. Que, mediante Memorando N° 3217-2017/SBN-DGPE-SDS del 6 de noviembre de 2017 (fojas 140), la “SDS” remite el Informe Ampliatorio N° 2510-2017/SBN-DGPE-SDS del 3 de noviembre de 2017 (141-143), mediante el cual determinó en adición a los hechos, que la “Municipalidad” no cumplió con efectuar el cambio de zonificación de “el predio”; por el contrario, señaló la existencia de la Ordenanza N° 1988, emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 8 de setiembre de 2016; no obstante, aquella declara desfavorable la petición del cambio de zonificación de “el predio” (fojas 144); y, por lo tanto, señala que procede su reversión.

Respecto del análisis para el levantamiento de carga de “el predio”

13. Que, el artículo 62° de “el Reglamento” regula el procedimiento de transferencia de predios estatales como la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema.

14. Que, 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.

15. Que, en ese sentido, la Transferencia Interestatal a Título Gratuito de “el predio” que otorgó la SBN en representación del Estado a favor de la “Municipalidad”, mediante la emisión de la “Resolución”, conllevó a generar como carga u obligación el cumplimiento de la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto de Habilitación Urbana denominado “el Autódromo” en el plazo de cuatro (4) años contados a partir de la fecha su notificación, caso contrario se revertirá a favor del Estado.

16. Que, no obstante ello, de los Informes presentados por la “SDS”, ha quedado demostrado que la Municipalidad Distrital de Santa Rosa no ha cumplido con la finalidad para la cual fue transferido “el predio”; por lo tanto, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente el pedido de Levantamiento de Carga; sin perjuicio de que una vez consentida la resolución, se remita copia de la misma, a la Subdirección de Supervisión, para los fines correspondientes.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 116-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DECLARAR IMPROCEDENTE el LEVANTAMIENTO DE CARGA, solicitado por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA**, representada por su Alcalde Carlos Arce Arias, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3°.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, la presente resolución, a efectos de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.

PIMJ/reac-jjc
POI 8.0.2.8



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