



## **RESOLUCIÓN N° 246-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de abril de 2017

**VISTO:**

El recurso de reconsideración presentado por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y VECINOS DE MIRAMAR Y PUNTA HERMOSA - APROVEMI**, representada por su Presidenta, Maria Esther Vidal Zavaleta, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 104-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2017, recaída en el Expediente N° 143-2015/SBNSDDI, que resolvió aprobar la **TRANSFERENCIA INTERESTAL A TITULO GRATUITO**, a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA**, representada por el Carlos Guillermo Fernandez Otero, respecto del predio de 1 855,12 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11603987 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 39334; y, en adelante “el predio”

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia de Bienes Estatales (en adelante “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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “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 (en adelante la “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, los artículos 207° y 208° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Ley N° 27444 (en adelante “Ley 27444”), establece que: “El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba (...)”. Asimismo, prescribe que el término para la interposición de dicho recurso es de quince (15) días perentorios. Por su parte, el numeral 16° del Texto Único de Procedimientos



Administrativos de la SBN aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante "TUPA de la SBN"), prevé que ante la decisión que ponga fin a la instancia que conoce del procedimiento administrativo, procede el recurso impugnatorio de reconsideración.

4. Que, mediante Resolución N° 104-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2017 (en adelante "la Resolución"), esta Subdirección aprobó la transferencia interestatal a título gratuito a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA** en adelante ("la Municipalidad"), respecto de "el predio", para que sea destinado al Proyecto denominado "Palacio Municipal de Punta Hermosa", debido a lo siguiente: i) "el predio" es de dominio privado, de titularidad del Estado – representado por la SBN y de libre disponibilidad; y, ii) "la Municipalidad" cumplió con presentar con los requisitos señalados en el "TUPA de la SBN" y Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN del 19 de setiembre de 2013 y su modificatoria (en adelante "la Directiva").

5. Que, mediante escrito presentado el 8 de marzo de 2017 (S.I N° 07037-2017), la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y VECINOS DE MIRAMAR Y PUNTA HERMOSA – APROVEMI** (en adelante "la Asociación") presentó recurso de reconsideración contra "la Resolución".

6. Que, respecto del apersonamiento de "la Asociación" al presente procedimiento, es preciso indicar que uno de los requisitos consustanciales para la interposición se cualquier recurso de impugnación es tener la calidad de administrado<sup>1</sup>. Al respecto, el artículo 51° de la "Ley 27444" prevé los supuestos para ser considerado como administrado dentro de un determinado procedimiento administrativo, dichos supuestos son: i) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos; y, ii) Aquellos que, sin haber iniciado el procedimiento, posean derechos o intereses legítimos que puedan resultar afectados por la decisión a adoptarse.

7. Que, sobre el caso en particular, "la Asociación" se encontraría dentro del segundo supuesto, para ser considerado como administrado, previsto en el artículo 51° precitado, razón por la cual, se encuentra legitimado para intervenir en el procedimiento administrativo de transferencia predial a título gratuito otorgado a favor de la "la Municipalidad", a través de la interposición de un recurso.

8. Que, de acuerdo a lo indicado precedentemente, mediante recurso de reconsideración señalado en el quinto considerando de la presente resolución, "la Asociación" reconsidera el acto administrativo contenido en la "Resolución", mediante los siguientes fundamentos:

**8.1** Manifiesta que el artículo 41° de "el Reglamento" prescribe que la administración, conservación y tutela de los bienes de dominio público compete a las entidades responsables del uso público o de la prestación de un servicio público. Asimismo, que corresponde a la SBN, en su calidad de ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, supervisar el carácter inalienable e imprescriptible de los bienes de dominio público, que se encuentran también recogidos en la Constitución Política del Perú.

**8.2** Señala que "el predio" tiene como zonificación ZRP (Zona de Recreación Pública y/o Otros Usos), la cual es incompatible con el proyecto que pretende ejecutar "la Municipalidad" (Palacio Municipal), no debiendo la SBN permitir el cambio de zonificación.

**8.3** Manifiesta que existen pruebas fehacientes y justificadas para determinar que "la Municipalidad" no cumplió con los requisitos de forma y fondo; no obstante, se ha transferido "el predio" vulnerando los derechos de otras entidades, como el de la Policía Nacional.

<sup>1</sup> JUAN CARLOS MORÓN URBINA, Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General, Gaceta Jurídica, Lima, 2014. Pág. 651.



## **RESOLUCIÓN N° 246-2017/SBN-DGPE-SDDI**

**8.4** Argumenta que mediante Resolución N° 042-2014/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2014, se afectó en uso el área de 312.11 m<sup>2</sup>, la cual se encuentra inscrita en la misma partida registral correspondiente a “el predio”, a favor del Ministerio del Interior, con la finalidad de destinarlo a comisaria, la misma que dejó de funcionar toda vez que “la Municipalidad” no apoyó para su mantenimiento.



**8.5** Manifiesta, que existe un error en la información remitida por la Procuraduría y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN, los cuales señalan que sobre “el predio” no recaen procesos judiciales y administrativos, respectivamente, pues no se consideró que en el 2012, el Ministerio del Interior solicitó (S.I.N° 01187-2012) un área de 1 373,44 m<sup>2</sup>, que forma parte “el predio”. Asimismo, indica que se solicitaron diversas áreas destinadas a guardia civil, un club y un área libre correspondiente a la Urb. Miramar.



**8.6** Indica que, si bien es cierto “la Municipalidad” solicitó “el predio” para destinarlo a Palacio Municipal, no es menos cierto que ya existe un Palacio Municipal, el cual se encuentra ubicado en un lugar distinto a “el predio”, habiéndose ejecutado sobre este incluso obras de remodelación. Asimismo, señala que no se ha considerado que existen otras necesidades en el distrito de Punta Hermosa como es la construcción de una comisaria.

**8.7** Manifiesta que, si bien es cierto “el predio” es de propiedad del Estado, también lo es de la comunidad de Punta Hermosa, razón por la cual, éste no puede ser materia de disposición sin control alguno.

**8.8** Señala que, la Municipalidad de Lima ha interpuesto un proceso contencioso administrativo en contra de “la Municipalidad”, lo que ha sido recogido en un informe emitido por Contraloría de la República, razón por la cual, “la Municipalidad” tiene un antecedente negativo.



**9.** Que, respecto a la nueva prueba, “el administrado” presentó, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 060-2013-MDPH del 22 de enero de 2013 (fojas 405); **b)** copia simple del Informe N° 077-2013-DGPISP-DUGT del 22 de enero de 2013 (fojas 407); **c)** copia simple de la Resolución N° 042-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de febrero de 2014 (fojas 408); **d)** copia simple del Informe N° 790-2013-CG/VDE-EE del 2013 (fojas 411); **e)** copias simple de fotografías (fojas 445); y, **f)** copia simple del plano de ubicación N° 0120-2012/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2012 (fojas 448), documentos que no han sido valorados con anterioridad y además tienen como finalidad sustentar el presente recurso.

**10.** Que, sobre el particular, de la revisión del recurso de reconsideración se advierte que “la administrada” cumple con presentar la nueva prueba correspondiente, por lo que de conformidad con lo establecido en los artículos 207° y 208° de la “Ley N° 27444”, corresponde a esta Subdirección admitir a trámite el referido recurso y pronunciarse por cada uno de los argumentos glosados en el mismo.

11. Que, en atención a la nueva prueba presentada y descrita en el noveno considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección pronunciarse por cada uno de los argumentos de la reconsideración, conforme se detalla a continuación:

#### 11.1 En relación al primer argumento

El artículo 41° de “el Reglamento” mencionado por “la Asociación” es aplicable a los bienes de dominio público y no a los bienes de dominio privado, los cuales pueden ser materia de actos de disposición, tal como lo ha regulado el artículo 62° de “el Reglamento”.



Sobre el particular, es preciso señalar que al momento de emitirse “la Resolución”, “el predio” constituía un bien de dominio privado<sup>2</sup> del Estado, en la medida que este no estaba destinado al uso público ni estaba afectado a un servicio público, razón por la cual esta Superintendencia transfirió este, siendo así, lo argumentado por “la Asociación” carece de sustento.

#### 11.2 En relación al segundo argumento

Tal como lo prescribe el artículo 7.3)<sup>3</sup> de “la Directiva”, es posible otorgar la transferencia predial a favor de entidades, cuando el proyecto a desarrollarse sobre el predio materia de transferencia no es compatible con la zonificación, siempre que se otorgue, en la resolución aprobatoria, un plazo para la modificación de dicha zonificación. Sobre el caso en particular, se observa que en el artículo 3° de “la Resolución”, se otorgó el plazo de 2 (dos) años, a fin que “la Municipalidad” gestione y obtenga el cambio de zonificación respecto de área de “el predio” cuya zonificación no es compatible con el proyecto a ejecutarse, bajo apercibimiento de reversión en caso de incumplimiento, siendo así, esta Subdirección cumplió aplicar lo prescrito en “la Directiva” al momento de emitirse “la Resolución”.



Por otro lado, es preciso señalar que no corresponde a esta Superintendencia otorgar autorizaciones u otro acto relacionado al cambio de zonificación de predios de propiedad estatal, por ser esta de competencia municipal, tal como lo prescribe la Ley Orgánica de Municipalidades.

#### 11.3 En relación al tercer argumento

Se indicó en el décimo sexto considerando de “la Resolución” que “la Municipalidad” cumplió con presentar los requisitos formales exigidos por el “TUPA de la SBN” y “la Directiva”; asimismo, se señaló que “el predio” no se encontraba afectado en uso en relación al área solicitada, habiéndose por tal motivo aprobado la transferencia a favor de la citada comuna, siendo así, lo argumentado por “la Asociación” carece de sustento.



#### 11.4 En relación al cuarto argumento

Efectivamente, corre inscrito en la Asiento D0002 de la Partida Registral N° 11603987 del Registro de Predios de Lima, la Resolución N° 042-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de febrero de 2014, a través de la cual se afectó en uso un área de 312.11 m<sup>2</sup>, a favor del Ministerio del Interior, área que no forma parte de “el predio”, tal como se ha señalado en el octavo y décimo segundo considerando de “la Resolución”. Al respecto, es preciso señalar que corresponde únicamente al Ministerio del Interior la administración del área afectada.

#### 11.5 En relación al quinto argumento

Corresponde a la Procuraduría de esta SBN, en su calidad de órgano encargado de representar y defender judicialmente al Estado<sup>4</sup> informar a esta Subdirección respecto

<sup>2</sup> Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

Artículo 2°, numeral 2.2

b) Bienes de dominio privado del Estado.- Aquellos bienes estatales que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad, no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos.

<sup>3</sup> Directiva N° 005-2013-SBN

Artículo 7°

7.3 Si se verificara que el Certificado de Parámetros Urbanísticos que se adjunta señala una zonificación que no es compatible con la finalidad para la cual se solicita la transferencia, excepcionalmente se podrá efectuar la transferencia con cargo a que la entidad beneficiaria de la misma, en un plazo no mayor de un (02) años, gestione y obtenga el cambio de zonificación ante el Gobierno Local respectivo, bajo apercibimiento de reversión de dominio del predio de pleno derecho, mediante la emisión de la resolución correspondiente.

<sup>4</sup> Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA

Artículo 21°.- Funciones Específicas



## **RESOLUCIÓN N° 246-2017/SBN-DGPE-SDDI**



de la existencia o no procesos judiciales que recaen sobre “el predio”, lo cual fue comunicado mediante Memorando N° 1495-2016/SBN-PP del 2 de noviembre de 2016. Por otro lado, siendo la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal la competente<sup>5</sup> para informar respecto actos de administración, esta indicó a esta SDDI, mediante Memorando N° 3537-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de noviembre de 2016, que no existían solicitudes pendientes ni en trámite de actos de administración que recaían sobre “el predio”. De acuerdo a lo expuesto, esta Subdirección no ha faltado a la verdad en “la Resolución”



Por otro lado, respecto a la solicitud presentada por el Ministerio del Interior, cabe indicar que, en virtud de esta se emitió a la Resolución N° 042-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de febrero de 2014, la cual ha sido señalada en el numeral 11.4 de la presente resolución. En relación de las otras áreas que – según señala – habrían requerido, es preciso señalar que sobre “el predio” no recaen otras solicitudes de actos de disposición pendientes de ser atendidas.

### **11.6 En relación al sexto argumento**

Tal como se ha señalado en “la Resolución”, el procedimiento de transferencia interestatal a título gratuito se encuentra regulado en “el Reglamento” y en “la Directiva”, en los cuales no se prevé la evaluación de la preexistencia de un proyecto igual al que solicita el administrado o la necesidad de este. En ese sentido, no corresponde a esta Subdirección evaluar la preexistencia o no de un Palacio Municipal ni si este es necesario o no en el distrito de Punta Hermosa, siendo así, toda vez que “la Municipalidad” cumplió con presentar los requisitos exigidos por la normativa, se procedió a la transferencia de “el predio”.



### **11.7 En relación al séptimo argumento**

De acuerdo a lo señalado en décimo segundo y décimo tercer considerando de “la Resolución”, “el predio” es de propiedad del Estado representado por la SBN, en virtud de lo establecido en la Resolución N° 912-2016/SBN-DGPE-SDAPE, acto que se encuentra inscrito en el Asiento C0003 de la Partida Registral N° 11603987 del Registro de Predios de Lima. En ese sentido, toda vez que la titularidad de “el predio” le corresponde al Estado – SBN, compete únicamente a esta entidad evaluar y, de ser el caso, aprobar actos de administración y disposición.

### **11.8 En relación al octavo argumento**

Al respecto, tal como se ha señalado “la Resolución”, el procedimiento de transferencia interestatal a título gratuito se encuentra regulado en “el Reglamento” y en “la Directiva”, en los cuales no se prevé como causal de improcedencia los antecedentes judiciales del administrado, razón por la cual, lo señalado por “la Asociación” no tiene fundamento.

Son funciones específicas de la Procuraduría Pública las siguientes:  
Representar y defender los intereses y derechos del Estado y de la SBN en los procesos y procedimientos en los cuales actúe como demandante, demandado, denunciante, administrado o parte civil, a nivel nacional.

<sup>5</sup> Artículo 43° del Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA



12. Que, en atención a lo señalado en los considerandos que anteceden, “la Asociación” no ha desvirtuado los argumentos señalados en el cuarto considerando de la presente resolución, razón por la cual, se debe declarar infundado el recurso de reconsideración presentado.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se deja constancia que revisada la Ficha N° 4873, que continúa en la Partida Registral N° 01799657 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, se observó que Maria Esther Vidal Zavaleta quien – según señala – sería representante de “la Asociación”, no cuenta con facultades de representación vigentes.



De conformidad con lo establecido en los artículos 207° y 208° de la Ley N° 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, la Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 006-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 292-2017 de 18 de abril de 2017.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y VECINOS DE MIRAMAR Y PUNTA HERMOSA - APROVEMI**, representada por su Presidenta, Maria Esther Vidal Zavaleta, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

**Regístrese, y comuníquese.-**



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
**ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES