



RESOLUCIÓN N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de agosto de 2016



VISTO:

El Expediente N° 159-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR** representada por el Alcalde Marwan Zakharia Kahhat Abedrabbo, mediante el cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A TITULO GRATUITO** del predio de 95 683,52 m², ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima inscrito a favor del Estado 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 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 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 Subdirección 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 Resolución N° 0150-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016, se aprobó la reversión de “el predio” a favor del Estado, quedando inscrito en el asiento C00002 de la partida registral N° 13002953 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 269).

4. Que, mediante escrito presentado el 29 de enero de 2016 (S.I. N° 02272-2016) la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR**, representado por el Alcalde Marwan Zakharia Kahhat Abedrabbo (en adelante “la Municipalidad”), solicita el desistimiento, puesta a disposición y la transferencia predial a título gratuito de “el predio” en mérito del artículo 62° de “el Reglamento” con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: “Proyecto Integral y Ecológico Educativo de Santa María del Mar”. Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Marwan Zakharia Kahht Abedrabbo (fojas 15); **b)** copia simple de la acreditación realizada por el Jurado Nacional de Elecciones el 6 de noviembre de 2014 a favor de Marwan Zakharia Kahht

Abedrabbo (fojas 16); **c)** copia certificada del Acuerdo de Concejo Municipal N° 02-2016-MSMM – Sesión Extraordinaria N° 2 – 2016 del 20 de enero de 2016 (fojas 18); **d)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 001-2016-DDU/MSMM del 27 de enero de 2016 (fojas 34); **e)** copia simple de la partida registral N° 13002953 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 36); **f)** copia de Acuerdo de Consejo Municipal N° 029-2014-MSMM del 31 de octubre de 2014 (fojas 42); **g)** copia de la separata especial del Diario Oficial El Peruano del 30 de julio de 2014 (fojas 47); **h)** copia del documento denominado Propuesta de Iniciativa Privada: Proyecto Integral y Ecológico Educativo de Santa María del Mar abril de 2014 (fojas 54); **i)** copia de la partida registral N° 13002953 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 213).



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 64° de “el Reglamento” dispone que las transferencias de propiedad del Estado a favor de los Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señalada, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.

7. Que, el artículo 65° del “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, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por 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 (en adelante “la Directiva”). Asimismo, el numeral 14) del Texto Único del Procedimiento Administrativo de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN) recoge los requisitos previstos en la citada Directiva.

9. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3) de “la Directiva” prescribe que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de la “SDDI”, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

10. Que, mediante Oficio N° 0670-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2016 (fojas 246), se solicitó a “la Municipalidad” lo siguiente:

“(…)

Sobre el particular, cabe señalar que de la revisión del expediente remitido no se ha adjuntando lo siguiente:

- a) El Programa de Desarrollo 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; **o**,
- b) El plan conceptual o idea de proyecto contenido: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante.

Es pertinente señalar que de la lectura del escrito presentado, se indica que el programa o proyecto de desarrollo o inversión es la iniciativa privada proyecto integral y ecológico educativo Santa María del Mar/GERENS Escuela de Gestión y Economía S.A.; sin embargo, el citado documento no cumple con las formalidades establecidas en la Directiva N° 005-2013/SBN, que regula el procedimiento para la transferencia predial interestatal a título gratuito de predios del Estado, aprobado por Resolución N° 067-2013/SBN del 19 de setiembre de 2013, además, no se encuentran suscrito por funcionario competente.





RESOLUCIÓN N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI

Es preciso indicar que de presentar vuestra entidad el plan conceptual o idea del proyecto deberá tener en cuenta lo dispuesto en el numeral 7.5) de la Directiva N° 005-2013/SBN.

Asimismo, teniendo en cuenta el proyecto a ejecutarse y de conformidad con la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, deberá indicar el artículo correspondiente con el cual tenga facultades para realizar dicho proyecto.

Por tanto, en virtud del numeral 7.3) del artículo 7° de la "Directiva N° 005-2013/SBN", concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se le otorga un plazo de **diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil**, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que remita la documentación que se indica en los párrafos precedentes, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

No obstante a lo antes señalado, de la revisión de la página web de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos se advierte la existencia de dos títulos pendientes N° 00187526 -2016 correspondiente a la constitución de derecho de superficie y el N° 0238827-2016. En ese sentido, teniendo en cuenta la existencia de los títulos pendientes de inscripción deberá manifestar su conformidad a recibir el predio con dicha condición.

(...)"

11. Que, mediante Oficios N° 18 y 21-2016-SG/MSMM, presentados el 19 de abril y 4 de mayo de 2016 (S.I. N° 09879-2016 y N° 11585-2016, respectivamente) "la Municipalidad" subsana las observaciones, precisando que se acoge al Plan Conceptual o Idea de Proyecto, remitiendo el original del **Proyecto Integral y Ecológico Educativo de Santa María del Mar**, el cual tiene por finalidad la construcción y gestión de una infraestructura educativa moderna e innovadora en un activo ubicado en Santa María del Mar. Asimismo, tiene como objetivos: contribuir al desarrollo educativo del país, coadyuvando a acortar el déficit del personal especializado en carreras técnicas para el sector minero; dotar a la Municipalidad de un ingreso anual que redundará en el mejor desarrollo del distrito, así como convertir a Santa María del Mar en un polo de desarrollo educativo, protegiéndolo de las cíclicas invasiones que sufren los balnearios del sur de Lima; y, promover sus carreras técnicas entre los habitantes de las áreas de influencia directa del terreno, con especial énfasis en la población de Santa María del Mar, contemplándose inclusive el otorgamiento anual de determinado número de becas revolventes a personas de bajos recursos (fojas 248-250). Asimismo, debemos tener en cuenta el Oficio N° 10-2016-SG/MSMM, presentado el 1 de abril de 2016 (S.I. N° 07991-2016), mediante el cual "la Municipalidad" señala que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades (en adelante la "Ley N° 27972"), el Alcalde es el representante legal de la Municipalidad y su máxima autoridad administrativa (fojas 220 y 263).

12. Que, de la revisión del aplicativo de procesos judiciales con la que cuenta esta Superintendencia se advierte que sobre "el predio" no recae ningún proceso judicial.

13. Que, el numeral 7.2) de "la Directiva" señala que: con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, la SDDI o quien haga sus veces procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo.

14. Que, la brigada de instrucción a cargo del procedimiento realizó una inspección técnica inopinada a “el predio” el 23 de marzo de 2016 constatándose lo siguiente: “De acuerdo a la partida registral, se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar. Sin embargo, fue revertido con Resolución N° 150-20167SBN-DGPE-SDDI. El predio se ubica colindante a la vía de acceso de Santa María del Mar la cual se encuentra asfaltada. Es de una topografía accidentada con cerros de pendiente pronunciada en el centro del terreno y hacia los contornos de menor pendiente y con ondulaciones propias. No se encuentra cercado ni tampoco se evidencia ocupación, no existen instalaciones de servicio básicos en el entorno. En el área cerca a la carretera se observa acumulación de desmonte, igualmente en la parte posterior del predio. Hacia el lado oeste se encuentra una vía (trocha) que condice a un relleno sanitario ubicado fuera de “el predio”. Así consta en la Ficha Técnica N° 0101-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2016.



15. Que, en ese sentido de la calificación integral de los documentos presentados, se advierte que la “Municipalidad” **cumple con los requisitos formales exigidos por el “TUPA de la SBN” y “la Directiva”**, razón por la cual se admitió a trámite la presente solicitud de transferencia interestatal de “el predio”.

16. Que, en atención a lo expuesto, corresponde ahora pronunciarse por el aspecto de fondo al presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

16.1 Respeto a la expresión concreta de su pedido

La “Municipalidad” solicita la transferencia predial a título gratuito de “el predio” con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: **“Proyecto Integral y Ecológico Educativo de Santa María del Mar”**.

Cabe señalar que “la Municipalidad” señala que se encuentra facultada para ejecutar el proyecto en mérito del artículo X del Título Preliminar, numeral 18) del artículo 9°, artículo 36°, artículo 41° y numerales 3.3) y 3.5) del artículo 86° de la “Ley N° 27972”.

16.2 Respeto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

“La Municipalidad” ha presentado el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 001-2016-DDU/MSMM del 27 de enero de 2016, en que se indica que “el predio” tiene zonificación: **Comercio Zonal CZ – Área de Tratamiento Normativo IV**, cuyos usos permisibles y compatibles son: Comercio y Servicios indicados en el índice para la Ubicación de Actividades Urbanas, Restaurantes Turísticos, Peñas Discotecas, Heladerías y similares; Comercio a fin: Artículos de playa y deportes, libros y revistas, artesanía; Locales de espectáculos, cine, teatro, auditorio; Establecimiento de Hospedajes.

En consecuencia, dicha zonificación no es compatible con el proyecto a ejecutarse.

No obstante, se podrá efectuar la transferencia con cargo a que la entidad beneficiaria, en un plazo no mayor de un (1) año, gestione y obtenga el cambio de zonificación ante el Gobierno Local respectivo, bajo apercibimiento de reversión de dominio del predio de pleno derecho, conforme a lo previsto en el tercer párrafo del numeral 7.3) de “la Directiva”.

16.3 Acuerdo de Concejo

La “Municipalidad” ha cumplido con remitir el Acuerdo de Concejo Municipal N° 02-2016-MSMM – Sesión Extraordinaria N° 2-2016 del 20 de enero de 2016.

16.4 Respeto del Plan Conceptual: “Proyecto Integral y Ecológico Educativo de Santa María del Mar” en adelante “el Proyecto”.





RESOLUCIÓN N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI

a) Alcance

La "Municipalidad" señala que "el Proyecto" tiene como finalidad la construcción y gestión de una infraestructura educativa moderna e innovadora en un activo ubicado en Santa María del Mar.

b) Cronograma preliminar

La "Municipalidad" ha cumplido con dicho requisito toda vez que ha programado concluir la construcción de "el Proyecto" en 12 años.

c) Presupuesto

La "Municipalidad" ha señalado que para la ejecución de "el Proyecto" se destinará un presupuesto de S/ 18 968 939 (Dieciocho millones novecientos sesenta y ocho mil novecientos treinta y nueve y 00/100 soles)

d) Beneficiarios aproximados

La "Municipalidad" ha cumplido con dicho requisito en la medida que se ha estimado como beneficiarios la población de Santa María del Mar y alrededores.

e) Visación

La "Municipalidad" ha presentado "el Proyecto" visado por el Alcalde Marwan Zakharia Kahhat Abedrabbo.

17. Que, está demostrado que la "Municipalidad" cumple con los requisitos de forma y de fondo para aprobar la transferencia interestatal gratuita de "el predio".

18. Que, por otro lado, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de "la Directiva", establece los parámetros del contenido de la resolución que aprueba la transferencia –como en el caso de autos–, según el cual: "La resolución deberá contener necesariamente las condiciones específicas de la transferencia, de acuerdo al tipo de transferencia a efectuarse, la finalidad para la cual es otorgado el predio, así como el plazo de ejecución del proyecto, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento".

19. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde establecer, para el caso concreto, los referidos parámetros de la presente Resolución, sobre la base del Plan conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

19.1 Condiciones específicas

La "Municipalidad" ha solicitado la transferencia comprometiéndose brindar los servicios educativos en el instituto superior tecnológico, servicios educativos en la escuela de postgrado, servicios educativos en la universidad, siempre que se cuente con la autorización de funcionamiento que otorgue la CONAFU o la autoridad competente.



19.2 Finalidad

Tal y como se precisó líneas arriba, “el predio” será destinado únicamente para la “**Proyecto Integral y Ecológico Educativo de Santa María del Mar**” bajo sanción de reversión establecida en el artículo 69° del “Reglamento”.

19.3 Plazo de ejecución

En el caso concreto, la “Municipalidad” no ha presentado un Programa o Proyecto de desarrollo o inversión, toda vez que se acogió al **plan conceptual o idea de proyecto**, razón por la cual no es posible establecer un plazo de ejecución del proyecto.

Sin embargo, sí es posible establecer como obligación que la “Municipalidad”, bajo sanción de reversión, presente en el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7.5) de “la Directiva”.

20. Que, por otra parte, en atención a lo expuesto resulta procedente aprobar la transferencia predial a título gratuito a favor de la “Municipalidad” en los términos expuestos de la presente resolución.

21. Que, el artículo 68° del Reglamento mencionado, señala que la resolución aprobatoria de la transferencia entre entidades públicas tiene mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos.

22. Que, sólo para efectos registrales a pesar de tratarse de una transferencia de dominio en el Estado a título gratuito, se fija en S/. 1.00 (un sol con 00/100) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 085-2011/SBN, la Directiva N° 005-2013/SBN, la Resolución N° 054-2013/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 0325-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la TRANSFERENCIA PREDIAL A TITULO GRATUITO a favor de **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR** el predio de 95 683,52 m², ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado 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, para que sea destinado al Proyecto denominado “**Proyecto Integral y Ecológico Educativo de Santa María del Mar**”.

SEGUNDO: DISPONER que la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR** tiene el plazo de un (1) año, contado desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para que gestione y obtenga el cambio de zonificación ante el Gobierno Local respectivo, de conformidad con lo expuesto en el numeral 16.2) del considerando dieciséis de la presente resolución.

TERCERO: DISPONER que la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR** tiene el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, de conformidad con lo expuesto en el numeral 19.3) del considerando diecinueve de la presente resolución.

CUARTO: DISPONER que la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR** destine el predio transferido únicamente para la “**Proyecto Integral y Ecológico Educativo de Santa María del Mar**”, caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**



RESOLUCIÓN N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI

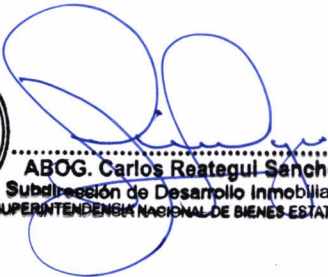
QUINTO: Si la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR** obtiene algún beneficio económico producto de la transferencia, deberá entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor del citado gobierno, esto de conformidad con el artículo 64° del Reglamento de la Ley N° 29151.



SEXTO: DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-
POI 5.2.2




.....
ABOG. Carlos Reategui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES