

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 536-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 620-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la, **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**, representada por su Secretario General, Luis Arturo García Cossio, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A TÍTULO GRATUITO** del predio de 10 398.60 m², ubicado en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Ficha N° 69776 que continúa en la partida registral N° 42817961 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, anotado con CUS N° 98397, en adelante 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 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, mediante Oficio N° 080-2016/SBN-SG presentado el 8 de agosto de 2016 [(S.I. N° 20840-2016) fojas 1], complementado mediante Oficio N° 084-2016/SBN-SD presentado el 18 de agosto de 2016 [(S.I. N° 22085-2016) fojas 86], la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, representada por su Secretario General, Luis Arturo García Cossio (en adelante “la SBN”), solicita la transferencia interestatal a título gratuito de “el predio” a efectos de implementar el centro de capacitación de la SBN. Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** copia simple del Informe N° 031-2016/SBN-OAF del 5 de agosto de 2016 (fojas 3); **b)** copia simple de las fotografías de



"el predio" (fojas 6); **c)** copia simple del Informe N° 383-2016/SBN-OAF-SAPE del 5 de agosto de 2016 (fojas 36); **d)** copia simple del Informe N° 620-2015/SBN-OAF-SAPE del 11 de noviembre de 2016 (fojas 37); **e)** copia simple de la Resolución N° 042-2016/SBN del 13 de mayo de 2016 (fojas 39); **f)** copia simple del Plan de Bienestar Social 2016 (fojas 40); **g)** copia simple de la Resolución N° 029-2016/SBN del 22 de marzo de 2016 (fojas 49); **h)** copia simple del Informe N° 178-2015/SBN-DNR-SDNC del 16 de octubre del 2015 (fojas 67); **i)** copia simple de la tasación N° 0253-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 67); **j)** copia simple de la Ficha N° 69776 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 70); **k)** copia simple del Memorando N° 2221-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de agosto de 2016 (fojas 72); **l)** copia simple de la Resolución N° 363-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2016 (fojas 73); **m)** copia simple de la Resolución N° 418-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2016 (fojas 79); **n)** copia simple del Contrato N° 022-2016/SBN-DGPE del 22 de julio 2016 (fojas 80); **o)** acto de entrega – recepción N° 015-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2016 (fojas 82); **p)** copia simple del Oficio N° 151-2015/SBN-SG del 9 de diciembre de 2015 (fojas 84); **q)** plan conceptual implementación del Centro de Capacitación de la SBN (fojas 87); **r)** copia certificada de la Resolución N° 001-2016/SBN del 4 de enero de 2016 (fojas 91); **s)** copia certificada del documento de identidad de Luis Arturo Garcia Cossio (fojas 94); **t)** copia simple del Oficio N° 0080-2016/SBN-SG del 8 de agosto de 2016 (fojas 95); **u)** copia simple del Informe N° 031-2016/SBN-OAF del 5 de agosto de 2016 (fojas 97); **y, v)** plano de ubicación y localización de enero de 2016 (fojas 99).

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 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.

7. 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. Dicha disposición legal señala que: "La SDDI, en el caso de la SBN, o la entidad pública, a través de la unidad operativa correspondiente 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, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud".

8. Que, se procedió a realizar la calificación a la documentación técnica remitida, se procedió a elaborar el Informe de Brigada N° 1154-2016/SBN-DGPE-SDDI



RESOLUCIÓN N° 536-2016/SBN-DGPE-SDDI

del 19 de agosto de 2016 (fojas 100), según el cual:

“(...)

3.1 El **predio se encuentra** inscrito a favor de la Congregación de Religiosas Franciscanas de la Purísima Concepción de María, en la Ficha N° 69776 que continua en la **Partida Registral N° 42817961** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima. Cabe indicar que mediante **Resolución N° 363-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2016, se realizó la permuta de “el predio”** con dos predios inscritos a favor del Estado en las Partidas Registrales N° 11962490 y 11085161 del Registro De Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima; habiéndose firmado el contrato de permuta con fecha el 22 de julio de 2016 y el Acta de Entrega y Recepción del predio el 01 de agosto. Si bien dicho acto no se encuentra inscrito, **bajo los documentos antes descritos, el predio es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia. A la fecha, no cuenta con CUS asignado.**

3.2 De acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías, el predio se encuentra ubicado en Zona de Reglamentación Especial ZRE-2, la cual de Acuerdo al Ordenanza N° 1099-MML, se señala que corresponde a la Lotización Semirústica La Capitana, localizada en el Centro Poblado Menor de Santa María de Huachipa, la cual por tratarse de una zona de usos diversificados e incompatibles como residenciales e industriales, se deberá elaborar un estudio integral que permita definir la vocación futura del área. En se sentido no existe incompatibilidad de uso con el que será asignado de acuerdo al Proyecto Centro de Capacitación de la SBN.

(...).”

9. Que, del Informe anteriormente señalado, se advierte que el Estado representado por la SBN adquirió “el predio”, en virtud de la permuta efectuada entre este último y la Congregación de Religiosas Franciscanas de la Purísima Concepción de María, mediante la Resolución N° 363-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2016, rectificada mediante Resolución N° 418-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2016 y el Contrato N° 022-2016/SBN-DGPE del 22 de julio de 2016. Cabe indicar que el acto de permuta, mediante el cual el Estado representado por “la SBN” adquirió “el predio” aún no se encuentra inscrito, sin embargo ello no es impedimento para realizar la transferencia solicitada, a favor de “la SBN”.

10. Que, de la calificación integral de los documentos presentados, se advierte que “la SBN” **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 a título gratuito de “el predio”.

11. Que, es conveniente precisar 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”.

12. Que, en tal sentido, Mediante Ficha Técnica N° 237-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2016 (fojas 107), que recoge la inspección técnica efectuada el 1 de agosto de 2016 en “el predio”, se determinó que:

“(…)

En el predio se encontraron las siguientes edificaciones: edificio de 2 niveles (casa de retiro) de 623,70 m² cada nivel, una capilla de aprox.187 m², una edificación de dos niveles de aprox. 170 m² con ambientes de uso múltiple, un baño común cerca al jardín posterior para hombres y mujeres, una caseta de guardiana, corrales de animales, una cochera en sótano con puerta metálica, una edificación de un nivel de piedra y ladrillo, además cuenta con una loza deportiva, graderías, una rea de césped, jardines con plantaciones.

Hacia la calle Las Acacias, se observan 2 portones metálicos, todo el predio está cercado, el resto del inmueble tiene conexiones eléctricas en funcionamiento. Además cuenta con bomba de agua, y cisterna en la lavandería.”

En la fecha de inspección “el predio” se encontró desocupado, sin embargo, según acta de entrega N° 016-2016/SBN-DGPE-SDDI, la SDAPE en representación del Estado recepcionó “el predio” para su custodia.

(…)”.

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

13.1. Respetto a la expresión concreta de su pedido

“La SBN” ha solicitado la transferencia de “el predio” con la finalidad de destinarlo al proyecto denominado “**Implementación del Centro de Capacitación SBN**”.

13.2. Respetto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

El literal e) del numeral 7.1 del artículo VII de “la Directiva” señala que el administrado debe adjuntar a su solicitud de transferencia el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios. Al respecto, cabe indicar que la presentación del certificado en mención se realiza, a fin de determinar la compatibilidad de la zonificación del predio solicitado con el uso que se dará al mismo.

Sobre el particular, en virtud de lo establecido en el artículo 40.1) del artículo 40° de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, esta Subdirección adjuntó al Expediente materia del presente procedimiento el Certificado de Zonificación y Vías N° 115-2016-MML-GDU-SPHU, expedido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, que obraba en el Expediente N° 126-2016/SBNSDDI, en el cual se establece que “el predio” tiene una zonificación de reglamentación



RESOLUCIÓN N° 536-2016/SBN-DGPE-SDDI

especial – ZRE-2, lo que implica que “el este no tiene zonificación determinada, razón por la cual no se puede determinar la compatibilidad de la zonificación con el uso que se le dará a “el predio”.

De acuerdo a lo señalado, se prescinde del certificado de parámetros urbanísticos, toda vez que el certificado de zonificación adjunto, cumple la misma función.



13.3. Respetto del Plan conceptual denominado “Centro de Capacitación de la SBN” (en adelante “el proyecto”)

a) Alcance

“La SBN” ha cumplido con dicho requisito, en la medida que pretende implementar “el predio” para su centro de capacitación, a fin contar con una infraestructura adecuada para el óptimo cumplimiento de sus funciones de capacitación y difusión normativa, para el desarrollo de talleres y eventos contemplados como actividades de capacitación y otras que obedezcan a la naturaleza propia de la institución.



b) Cronograma preliminar

De acuerdo a el plan presentado, se observa que en “el predio” se implementará el centro de capacitación, el cual ser realizará a través de su mantenimiento permanente, a fin de que “el predio” no se deteriore y sirva para el cumplimiento de la finalidad para lo cual ha sido solicitado en transferencia predial.



c) Presupuesto

“La SBN” ha señalado que el presupuesto para la implementación del centro de capacitación de la SBN será de S/.150,000.00 Soles, en cual se realizará de manera progresiva, contando para ello, de ser necesario, con la incorporación de mayores ingresos por la fuente de financiamiento por recurso directamente recaudados.

d) Beneficiarios

“La SBN” ha cumplido con dicho requisito, en la medida que se ha estimado como beneficiarios: 1000 (mil) personas aproximadamente.

e) Visación

“La SBN” ha cumplido con dicho requisito, toda vez que el plan conceptual se encuentra debidamente visado el secretario general de la entidad.

14. Que, de la revisión del aplicativo de procesos judiciales con la que a manera de consulta cuenta esta Superintendencia, se advierte que sobre “el predio” no recae proceso judicial alguno (fojas 106), lo que es corroborado con la declaración jurada del 4 de febrero de 2016 (fojas 109), mediante la cual se determina que “el predio” fue adquirido por el Estado – representado por la SBN sin procesos judiciales o extrajudiciales.

15. Que, en virtud a lo expuesto en el décimo y décimo tercero considerando de la presente resolución, está demostrado que “la SBN” cumple con los requisitos de forma y fondo para aprobar la transferencia interestatal gratuita de “el predio”.

16. 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”.

17. 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:

17.1. Condiciones específicas

“La SBN” ha solicitado la transferencia del “el predio”, habiendo señalado como obligación, que “el proyecto” será ejecutado por cuenta propia de la entidad.

En tal sentido, debe establecerse como obligación que “La SBN” tendrá 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 dispuesto en el sub numeral 7.5) de “la Directiva”.

17.2. Finalidad

Tal y como se precisó líneas arriba, “el predio” será destinado al proyecto denominado “Centro de Capacitación de la SBN”, en el cual se desarrollaran actividades de capacitación y otras que obedezcan a la naturaleza propia de la institución.

17.3. Plazo de ejecución

En el caso concreto, “la SBN” 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.





RESOLUCIÓN N° 536-2016/SBN-DGPE-SDDI

Sin embargo, sí es posible establecer como obligación que “la SBN”, 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”.



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

19. 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 nuevo 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° 627-2015/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TITULO GRATUITO** del área de 10 398.60 m², ubicado en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Ficha N° 69776 que continúa en la partida registral N° 42817961 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, anotado con CUS N° 98397, a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para que sea destinado al proyecto denominado “Centro de Capacitación de la SBN”, en el cual se desarrollaran actividades de capacitación y otras que obedezcan a la naturaleza propia de la institución.

SEGUNDO: DISPONER que la **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**, 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 17.3) del décimo séptimo considerando de la presente resolución.

TERCERO: DISPONER, que la **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**, deberá destinar el área transferida únicamente para el proyecto denominado “Centro de Capacitación de la SBN”, en el cual se desarrollaran actividades de capacitación y otras que obedezcan a la naturaleza propia de la institución, bajo





sanción de reversión de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

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

Regístrese y comuníquese.-

CRS/mlmo-gglla
POI 5.2.2.12



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