



RESOLUCIÓN N° 549-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 027-2012/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **UNIVERSIDAD NACIONAL AGRARIA LA MOLINA**, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** de un área de 965 m² ubicada en el Jr. Coronel Carrillo 402, distrito de Jesús María, departamento y provincia de Lima, el mismo que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 13445012 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 37241, 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 Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA (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 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 Carta N° 516-2011-R-UNALM presentada el 24 de noviembre de 2011 (S.I. N° 19769-2011), la Universidad Nacional Agraria La Molina (en adelante "la Universidad"), peticona la transferencia interestatal de "el predio" -según dice- para la construcción implementación y equipamiento del Centro de Idiomas de la Universidad Agraria La Molina (foja 1). Para tal efecto adjunta, los documentos siguientes: **a)** copia certificada de la Resolución N° 001-09/UNALM-AU del 30 de julio de 2009 (foja 3); **b)** copia certificada del Documento Nacional de Identidad N° 06443739 de Jesús Abel Mejía Marcacuzco (foja 4); **c)** Plano Perimétrico de enero de 2010 (foja 5); **d)** memoria descriptiva del 28 de enero de 2010 (fojas 6 y 7); **e)** copia simple de la partida registral N° 47178053 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima el 3 de noviembre de 2011 (fojas 8 - 19); **f)** copia simple del Formato SNIP 09: Declaración de



Viabilidad de Proyecto de Inversión Pública (foja 20); **g**) copia simple del documento del 8 de noviembre de 2010 que contiene la Resolución N° 980-2010-UNALM (foja 21); **h**) copia simple del formato SNIP-03 del 8 de noviembre de 2010 (foja 22-24); **i**) copia del estudio de pre inversión a nivel de perfil del proyecto “Construcción, implementación y equipamiento del Centro de Idiomas de la UNALM en Jesús María- Lima” (foja 25-74); **j**) constancia de zonificación y usos N° 030-2011-MDJM/GDUyA/SGLyA emitido por el Subgerente de Licencias y Autorizaciones de la Municipalidad Distrital de Jesús María, Norma Zenteno Santana, el 9 de noviembre de 2011 (foja 75); **k**) copia simple del Formato SNIP 09 del 10 de febrero de 2009 (foja 76); **l**) copia simple del Formato SNIP-03 del 8 de noviembre de 2011 (foja 77-81); y, **m**) copia simple del estudio de pre inversión a nivel perfil del proyecto denominado “Construcción, implementación y equipamiento del Centro de Idiomas de la UNALM en Jesús María – Lima” (fojas 82-100).

4. Que, de conformidad con el artículo 62° del “Reglamento”, 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, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, 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 técnicos-legales para la ejecución del programa correspondiente, el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros.

6. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de 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, 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, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

8. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

9. Que, en ese sentido, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación, estableció que el pedido de “la Universidad” se enmarcaba en una transferencia a título oneroso emitiendo el Oficio N° 294-2014/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2014 (fojas 114), notificado el 20 de marzo del 2014, mediante el cual se otorgó a “la Universidad” un plazo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del oficio más el término de la distancia, a efectos de que cumpla con presentar: **a**) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del “predio”; **b**) Tasación comercial del “predio”; y, **c**) Conformidad del procedimiento y estudio de mercado de la tasación debidamente visada por “la Universidad”, todo ello de conformidad con lo establecido en el numeral 7.1° de “la Directiva N° 005-2013/SBN”.



RESOLUCIÓN N° 549-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, mediante el Oficio N° 197-2014-OAL-UNALM presentado el 1 de abril de 2014 (SI. N° 06878-2014), dentro del plazo otorgado, "la Universidad" indica que la finalidad del proyecto "Construcción, implementación y equipamiento del Centro de Idiomas de la UNALM en Jesús María- Lima" no es de carácter comercial, toda vez que los ingresos que esperan generar será para su auto sostenimiento (docentes, personal administrativo, mantenimiento de equipos e infraestructura, etc.).

11. Que, mediante Resolución N° 348-2014/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2014 (fojas120), esta Subdirección declaró inadmisibles las solicitudes de transferencia predial interestatal presentada por "la Universidad", contra la cual, esta interpuso recurso de apelación a través del documento presentado el 28 de mayo de 2014 (S.I. N° 11166-2014).

12. Que, mediante Resolución N° 071-2014/SBN-DGPE del 17 de julio de 2014, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal resolvió entre otros, nula la resolución descrita en el considerando precedente, ordenando además retrotraer el procedimiento, debiendo para ello esta Subdirección calificar nuevamente el procedimiento como una transferencia de dominio a título gratuito, debiendo determinar además si esta Superintendencia es competente para disponer de "el predio"; (fojas 144).

13. Que, en virtud de lo ordenado por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal y como parte de la etapa de calificación, mediante Informe Brigada N° 1632-2014/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2014 (foja 156), se efectuó el diagnóstico técnico de "el predio", concluyendo lo siguiente:

"(...)

- 4.1 Según la partida registral de los colindantes; Lote 3 inscrito en el tomo 64PD de fojas 1; Lote 1 (parte) inscrito en el tomo 406 de fojas 127; Lote 1-B inscrito en el tomo 406 de fojas 127, se ha determinado que "el predio" le corresponde la denominación del Lote 2 (espacio libre del mismo Instituto) de la manzana "34-A" del terreno Urbanizados de la Escuela de Agricultura y Veterinaria.
- 4.2 "El predio", se encuentra totalmente superpuesto con el Lote 2 de la Manzana "34-A" terreno Urbanizados de la Escuela de Agricultura y Veterinaria del Fondo Fiscal Santa Beatriz, inscrito en la fojas 37 del Tomo 265 que continua en la Partida Registral N° 47178053 del Registro Predios de Lima, favor del **Estado**, con Registro de SINABIP N° 12986 y CUS N° 37241 con un área de 975.00 m2.
- 4.3 "El predio", se encuentra en la Zona de Residencial de Densidad Media (RDM), de acuerdo al Plano de Zonificación de Lima Metropolitana correspondiente al Distrito de Jesús María, aprobado por la Ordenanza N° 1017-MLM del 24.04.2007.



(...)"

14. Que, el 11 de setiembre de 2014, se realizó la inspección técnica en "el predio", la cual dio mérito a la Ficha Técnica N° 0300-2014/SBN-DGPE-SDDI (foja 172).

15. Que, mediante Oficio N° 91-2015/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2015 (fojas 176), esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Distrital de Jesus María la emisión del Certificado Catastral y/o la visación del plano remitido adjunto al referido documento, con la finalidad de solicitar la independización de "el predio" a la SUNARP. En atención a lo solicitado, mediante Oficio N° 012-2015-MDJM/GDUyA/SGCRyC presentado el 20 de marzo de 2015 (S.I. N° 05881-2015), el Subgerente de Control Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Jesus María, Tatiana S. Armas Ponce, remite el Certificado Catastral N° 001-2015-MDJM/GDUyA/SGCUyC (fojas 178).



16. Que, mediante Oficio N° 775-2015/SBN-DGPE-SDDI del 9 de abril de 2015 (fojas 180), esta Subdirección solicitó a la Zona Registral N° IX – Sede Lima, la independización de "el predio" en mérito a lo dispuesto en el artículo 58°, capítulo V, del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado con Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP del 3 de mayo de 2013.

17. Que, habiéndose solicitado la independización de "el predio" esta Subdirección emitió un informe complementario al señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución. En ese contexto, con Informe Brigada N° 730-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2016 (fojas 188), se determinó en cuanto a "el predio" que:



"(...)"

4.1 Comparado "el predio" que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); éste se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente superpuesto en 965.00 m² con el predio de mayor extensión inscrito a favor del **Estado-representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, en la Partida Registral N° 13445012 de Registro de Predios de la Zona Registral N° IX- sede Lima, signado con Registro SINABIP N° 12982 del Libro del Lima, con Registro CUS N° 37241.

4.2 Se comparó el plano presentado por "el administrado" con el plano de zonificación de los usos de suelo de los Distritos de Breña, Jesús María, Magdalena del Mar, Lince y Pueblo Libre (según ordenanza N° 1017-MML del 26-04-2007 publicado el 16.05.07), se verificó que "los predios" materia de Solicitud se encuentran de la siguiente manera:

- Totalmente Superpuesta con la zonificación –RDM-Residencial de Densidad Media.

(...)"

18. Que, en tal sentido, mediante Oficio N° 1744-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto de 2016 (fojas 192), notificado el 8 de agosto del 2016 a "la Universidad", esta Subdirección procedió a calificar la solicitud de transferencia de "el predio", formulando las siguientes observaciones:



RESOLUCIÓN N° 549-2016/SBN-DGPE-SDDI

“(…) de la calificación de su solicitud se advierte que si bien adjunta el Formato SNIP-03 del 08 de noviembre de 2010 (como última fecha de actualización) del Proyecto de Inversión Pública N° 157916 denominado “Construcción, Implementación y Equipamiento del Centro de Idiomas de la Universidad Nacional Agraria La Molina”. Sin embargo de conformidad con lo dispuesto en el inciso j), numeral 7.1 del Capítulo VII de “la Directiva” deberá cumplir con adjuntar los documentos siguientes:

- El programa 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,
- 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; y,
- La indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.

Con relación a la zonificación de “el predio”, de conformidad con lo señalado en el inciso e), numeral 7.1 del Capítulo VII de “la Directiva”, además deberá presentar:

- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del predio expedido por la municipalidad en donde se encuentra el predio vigente.

(…)”

19. Que, es conveniente precisar que el oficio descrito en el considerando que antecede, fue notificado el 8 de agosto de 2016, motivo por el cual, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de 1 día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 23 de agosto de 2016.

20. Que, mediante Carta N° 1579-2016/DIGA presentada el 22 de agosto de 2016 (S.I. N° 22470-2016), dentro del plazo otorgado, “la Universidad” pretende subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección conforme se detalla a continuación:

20.1 Respecto a la primera observación¹.

¹ El programa 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



“La Universidad” manifiesta que están actualizando el ciclo y cronograma del proyecto, razón por la cual solicitan una prórroga en el plazo de 10 días para remitir la documentación solicitada. Al respecto, es preciso señalar que el plazo establecido en el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN” es improrrogable de conformidad con el numeral 136.1) del artículo 136° de la Ley N° 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, el cual establece:

“(…)

Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

(…)”.

Asimismo, en relación a la solicitud de ampliación de plazo, a través del Memorando N° 450-2013/SBN-DNR y N° 658-2013/SBN-OAJ emitidos por la Dirección de Normas y Registro y la Oficina de Asesoría Jurídica de esta Superintendencia respectivamente, se determinó que los plazos establecidos son de estricto cumplimiento para los agentes administrativos y a los interesados en lo que respectivamente les concierne, razón por la cual no cabe otorgar la prórroga de plazo solicitada.

En virtud de lo expuesto, la ampliación de plazo solicitada por “la Universidad” no procede, determinándose además que no ha cumplido con subsanar la primera observación

20.2 Respecto a la segunda observación²

Al respecto, refiere “la Universidad” que al encontrarse en actualización su proyecto no es posible indicar si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros, con lo cual no ha subsanado la segunda observación. Más aún si conforme se señala en el párrafo precedente la prórroga de plazo solicitada por “la Universidad” no procede,

20.3 Respecto a la tercera observación³

Se advierte que “la Universidad” ha presentado el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 259-2016/MDJ,-GDU-SGOPyPU de 15 de agosto de 2016 (fojas 201), con lo cual ha subsanado la observación.

21. Que, es conveniente precisar que basta el incumplimiento de una de las observaciones efectuadas para determinar que “la Universidad” no subsanó lo requerido por esta Subdirección –como en el caso de autos– en donde se determinó que aquella únicamente subsanó una de las tres observaciones señaladas en el Oficio N° 1744-2016/SBN-DGPE-SDDI, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de transferencia predial interestatal 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.

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,

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

² La indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.

³ Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del predio expedido por la municipalidad en donde se encuentra el predio vigente.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 549-2016/SBN-DGPE-SDDI

22. Que, habiéndose declarado inadmisibles las solicitudes de transferencia presentadas por "la Universidad" se deja sin efecto el Informe Brigada N° 1638-2014/SBN-DGPE-SDDI del 3 de setiembre de 2014 (fojas 170 - 171), en donde se concluyó admitir a trámite la solicitud.

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 e Informe Técnico Legal N° 646-2016/SBN-DGPE-SDDI del 01 de setiembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** solicitada por la **UNIVERSIDAD NACIONAL AGRARIA LA MOLINA** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. Dejar sin efecto el Informe Brigada N° 1638-2014/SBN-DGPE-SDDI del 3 de setiembre de 2014, de conformidad con el vigésimo segundo considerando de la presente resolución

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese

CRS/pagg/oaac
P.O.I. 5.2.2.4



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