


## **RESOLUCIÓN N° 632-2018/SBN-DGPE-SDDI**


San Isidro, 29 de agosto de 2018

### **VISTO:**




El Expediente N° 1000-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS**, representada por su Alcalde, **AUGUSTO MIYASHIRO YAMASHIRO**, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** de un área 2 035,92 m<sup>2</sup> ubicado frente a la Av. Chorrillos N° 576, intersección con la Av. Lima del distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 11893687 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 40503, en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar 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 Oficio N°243-2017 y N°017-2018 ALC-MDCH presentados el 5 de diciembre de 2017 y 29 de enero de 2018 (S.I N° 42624-2017 N° 02898-2018) la Municipalidad Distrital de Chorrillos (en adelante “la Municipalidad”), peticona la transferencia predial respecto de “el predio” para ejecutar - según señala - el proyecto “Casa Hogar de El Niño” (fojas 1). Para tal efecto adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** proyecto de inversión PIP “Instalación del servicio de asistencia social ubicado entre la av. Chorrillos, con el pasaje Reda de la Urb. Chorrillos ciudad, distrito de Chorrillos- Lima” (fojas 3-217); **b)** Certificado Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 9504M71101117CH (fojas 218); **c)** Acuerdo de Concejo N° 004-2017-MDCH del 31 de enero de 2017 (fojas 220-221); **d)** partida N° 11893687 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima(fojas 222-225); **e)** plano de ubicación y localización (fojas 226); **f)** plan conceptual “Casa Hogar de El Niño” (fojas 250-264); y, **g)** Acuerdo de Consejo N° 0147-2018-MDCH del 28 de febrero de 2018 (fojas 265-266).

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 64° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.3.2 del inciso 5.3 del Artículo V de la Directiva N° 005-2013-SBN, denominada procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado, prescribe que la transferencia de propiedad del Estado en favor de los Gobiernos Regionales y/o Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas.

6. 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.

7. 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, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).

8. 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 esta Subdirección, 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, sus pendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva. Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación hasta por igual término para el cumplimiento de lo que se hubiere requerido bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud, en caso el administrado no subsane las observaciones efectuadas dentro del plazo otorgado o ampliado, se da por concluido el trámite notificándose dicha decisión al administrado.

9. 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales (calificación formal) de conformidad con nuestro “Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





## **RESOLUCIÓN N° 632-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, con Oficio N° 039-2018-ALC-MDCH del 6 de marzo de 2018 (S.I. N° 07228-2018) (fojas 258), "la Municipalidad" rectifica el área solicitada indicando que requiere la transferencia de un área de 2 035.92 m<sup>2</sup> (fojas 258), para lo cual adjuntan: **i)** el plan conceptual "Casa Hogar de El Niño" (fojas 259-2014); **ii)** Acuerdo de Concejo N° 014-2018-MDCH (fojas 265); y **iii)** plano de ubicación y localización (fojas 274)



12. Que, como parte de la etapa de calificación formal, se emitió el Informe Preliminar N°57-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2018 (fojas 243), y se evaluó los antecedentes registrales, concluyendo que "el predio" forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11893687 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 40503 (fojas 296).



13. Que, asimismo, de conformidad con lo establecido en el numeral 7.2) de la "Directiva N° 005-2013/SBN", se verificó la libre disponibilidad de "el predio", para lo cual se realizó la inspección técnica a "el predio" el 21 de junio de 2018 (Ficha Técnica N° 155-2018/SBN-DGPE-SDDI), constatando que se accede a "el predio" a través de un portón cercado de triplay, en el interior no hay edificaciones, no obstante se apreció vestigio de construcciones demolidas, el nivel del suelo esta por lo menos a 3 metros por debajo del nivel de la vereda, el relieve del suelo es relativamente plano (60%) hasta llegar a un murete ancho que marca el inicio de la parte del terreno constituido por el acantilado (40%), se apreció que involucra áreas que no comprenden "el predio".

14. Que, siendo así corresponde evaluar la "competencia" entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar la actuación administrativa, de acuerdo con el numeral 1) del artículo 3° del T.U.O de la Ley N° 27444, "Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante la "LPGA"). Al respecto, se ha verificado que de conformidad con el literal f) del artículo 8° de la "Ley"; "la Municipalidad" es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales y por tanto cuenta con la competencia para solicitar la transferencia predial de un predio de propiedad del Estado, dado que de acuerdo con lo establecido en el artículo 73° y 84° de la Ley Orgánica de Municipalidades es la entidad encargada de la organización del espacio físico y del suelo a fin de cumplir con los objetivos establecidos en su Plan de acción para reducir la pobreza y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

15. Que, mediante el Informe Brigada N°442-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2018 (fojas 299), se concluye que "la Municipalidad" ha cumplido con presentar los requisitos establecidos en el numeral 7.1 del artículo VII de "la Directiva N° 005-2013/SBN", toda vez que su petición contiene lo siguiente:

### **15.1 Expresión concreta de su pedido**

La "Municipalidad" solicita la transferencia a título gratuito de "el predio" con la finalidad de destinarlo al proyecto "Casa Hogar de El Niño"

### **15.2 Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios**

La "Municipalidad" remite el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 9504M7110117MCH del 29 de agosto de 2017 emitido por la Sub Gerencia de Obras Privadas de la Municipalidad Distrital de



Chorrillos indicando que zonificación es Residencial Densidad Alta "RDA", cuyo uso es compatible al proyecto a ejecutar.

En ese sentido, la zonificación de "el predio", asignado por la "Municipalidad" es compatible con la finalidad para el cual solicita la transferencia predial a título gratuito.

#### 15.3 Plan Conceptual denominado:

El plan conceptual "Casa Hogar de El Niño"

#### 15.4 Alcance

La "Municipalidad" menciona que el Plan Conceptual denominado: "Casa Hogar de El Niño", ha sido elaborado para brindar asistencia social de la población infantil con una adecuada infraestructura que les permita tener seguridad física, servicios de salud, alimentación, educación y actividades cívico religiosas, con la finalidad de mejorar la calidad de vida de la población infantil del distrito de Chorrillos.

#### 15.5 Cronograma preliminar

La "Municipalidad" indica que en un periodo de dos (2) años, desarrollara las actividades establecidas en el plan conceptual o idea de proyecto, que luego conllevaran a la presentación del programa o proyecto de desarrollo o inversión "Casa Hogar de El Niño"

#### 15.6 Presupuesto

La "Municipalidad" señala que tiene asignado un presupuesto estimado de S/. 41 007 235,50 (Cuarenta y uno millones siete mil doscientos treinta y cinco con 50/100 Soles)

#### 15.7 Beneficiarios

En el plan conceptual o idea de proyecto denominado "Casa Hogar de El Niño", se menciona que los beneficiarios directos son aproximadamente a 6 000 habitantes beneficiarios del distrito de Chorrillos

#### 15.8 Ejecución del Programa o Proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o por terceros

La "Municipalidad" manifiesta que la intervención e inversión será financiada por el Fondo de Compensación Municipal, el mismo que se acredita con las transferencias anuales del FONCOMUN.

#### 15.9 Visación

El plan conceptual o idea de proyecto denominado: "Casa Hogar de El Niño", y los documentos técnicos se encuentran visados por la Sub Gerencia de "la Municipalidad".

16. Que, en consecuencia, se determina que la "Municipalidad" cumple con los requisitos de forma para aprobar la transferencia predial interestatal a título gratuito de "los predios" a su favor.

17. Que, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de la "Directiva N° 005-2013/SBN" establece que la resolución que aprueba la transferencia, deberá contener necesariamente las condiciones específicas de esta, de acuerdo al tipo de transferencia a efectuarse, la finalidad para los cuales se ha otorgado el predio, así como el plazo de ejecución del proyecto, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.





## **RESOLUCIÓN N° 632-2018/SBN-DGPE-SDDI**

18. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde establecer parámetros para el caso en concreto en la presente resolución, en base al Plan conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

### **18.1 Condiciones específicas**

La "Municipalidad" realizará trámites para cumplir con los procedimientos administrativos y legales para cumplir con presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión denominado "Casa Hogar de El Niño" para ejecutar la edificación.

### **18.2 Finalidad**

El predio será destinado únicamente al proyecto denominado "Casa Hogar de El Niño",

### **18.3 Plazo de ejecución**

Dado que, la "Municipalidad" solo se ha acogido a la presentación del **Plan Conceptual o Idea de Proyecto**, corresponde establecer como obligación, bajo sanción de reversión, la presentación en el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, del Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, de conformidad con las normas legales y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento.

19 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.

20 Que, es preciso señalar que la distribución de ingresos obtenidos por los actos de administración o disposición efectuados sobre los predios de propiedad estatal que se distribuirán, previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, se regirán bajo lo establecido en el artículo 26° de la "Ley".

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

22 Que, no obstante ello, toda vez que "el predio" se encuentra formando parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11893687 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, resulta necesario efectuar su independización.

23 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, la Directiva N° 005-2013/SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 746 - 2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.- APROBAR** la **INDEPENDIZACIÓN** del 2 035,92 m<sup>2</sup> ubicado frente a la Av. Chorrillos N° 576, intersección con la Av. Lima del distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 11893687 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 40503, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- APROBAR** la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** del área señalada en el artículo primero de la presente resolución; a favor de la **MUNICIPALIDAD DSITRITAL DE CHORRILLOS**, para que sea destinado al proyecto denominado "Casa Hogar de El Niño", bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

**TERCERO.- DISPONER** que la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS** 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 18.3 del décimo octavo considerando de la presente resolución.

**CUARTO.- 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.-**  
P.O.I. N° 8.0.2.11



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

