

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N°**

**0714-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de octubre de 2016

**VISTO:**

El recurso de reconsideración presentado por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR**, representado por el alcalde Marwan Zakharia Kahhat Abedrabbo, contra la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2016, recaída en el Expediente N° 159-2016/SBNSDDI con el cual se aprobó la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO** del área de 95 683,52 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia de Lima 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 con la finalidad que lo destine al proyecto denominado: “Proyecto Integral y Ecológico Educativo de Santa María del Mar”, 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 la 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 de dicho recurso es de quince (15) días perentorios, el cual deberá ser 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. 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 recurso de reconsideración presentado el 14 y 15 de septiembre de 2016 (S.I. N° 24903-2016 y N° 25124-2016) la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR** representado por el alcalde Marwan Zakharia Kahhat Abedrabbo (en adelante "la Municipalidad"), interpone recurso de reconsideración en contra de la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2016 (en adelante "la Resolución") con la finalidad se modifique la carga impuesta en el artículo 2° con el cual dispuso que la "Municipalidad" tiene en plazo de un (1) año, bajo sanción de reversión para que gestione y obtenga el cambio de zonificación ante el Gobierno Local respectivo, señalando los fundamentos siguientes:

- 
- 
- a) Indica, que de conformidad con el Certificado de Compatibilidad de Uso N° 001-2015-DDU/MSMM del 21 de diciembre de 2015 extendido por la "Municipalidad" se acredita que "el predio" tiene un uso compatible con la finalidad para la cual fue transferido, además, dicho documento certifica por parte de la "Municipalidad" los usos o actividades que están permitidos realizar en determinado predio, de acuerdo a la zonificación aprobada.
  - b) Menciona, que respecto al plazo otorgado en "la Resolución" es insuficiente, toda vez que, el procedimiento se encuentra regulado por la Ordenanza N° 1911-MML de la Municipalidad Metropolitana de Lima la misma que constituye el marco normativo a seguir, en ejercicio de su función específica exclusiva en materia de organización del espacio físico y uso de suelo, planificación, urbana y zonificación de áreas urbanas, teniendo en cuenta además que la zonificación regula el uso y la ocupación dentro del ejercicio de propiedad predial, consignándose en los planos de zonificación parámetros urbanísticos y edificatorios, índice de usos para la ubicación de actividades urbanas y sus reglamentos, oficiales a la fecha.
  - c) Señala, el Certificado de Parámetros, Urbanísticos y Edificatorios complementa el Certificado de Compatibilidad de Usos N° 001-2015-DDU/MSMM del 21 de diciembre de 2015 en virtud del cual se certifica que "el predio" es compatible para el uso de equipamiento educativo.

5. Que, la "Municipalidad" presenta como nueva prueba: **a)** copia fedateada del Certificado de Compatibilidad de Uso N° 001-2015-DDU/MSMM del 21 de diciembre de 2015; **b)** copia del Acuerdo de Concejo Municipal N° 017-2014-MSMM del 7 de julio de 2014.



6. Que, de conformidad con la normativa glosada en el considerando precedente, el recurso de reconsideración deberá sustentarse en una nueva prueba y deberá ser presentado en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, al cual se le debe adicionar el término de la distancia (1 día hábil) los cuales deberán ser contabilizados desde al día siguiente de realizado la notificación del acto administrativo; requisitos indispensables para admitir a trámite el presente recurso de reconsideración.

7. Que, en ese sentido teniendo en cuenta los argumentos y la nueva prueba presentada por la "Municipalidad", corresponde a esta Subdirección resolver el recurso de reconsideración interpuesto:

**a) Primer argumento:**

La "Municipalidad" indica que el Certificado de Compatibilidad de Uso N° 001-2015-DDU/MSMM del 21 de diciembre de 2015 (presentado como nueva prueba) acredita que "el predio" tiene un uso compatible con la finalidad para la cual fue transferido, además, dicho documento certifica los usos o actividades que están permitidos realizar de acuerdo a la zonificación aprobada.

De la revisión del Certificado de Compatibilidad de Uso N° 001-2015-DDU/MSMM del 21 de diciembre de 2015 emitido por la "Municipalidad" se indica que "el predio" tiene

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N°**

**0714-2016/SBN-DGPE-SDDI**

zonificación CZ (Comercio Zonal) cuyo usos compatibles son de comercio y servicios indicados en el índice para la ubicación de actividades urbanas y ZRP (Zona de Recreación Pública –Parque Metropolitano de Santa María del Mar) cuyos usos compatibles son de recreación pasiva (jardines, áreas verdes, paseos, miradores, plazas, espectáculos al áreas libre), recreaciones activa (losas deportivas diversas, piscinas,

servicios complementarios), conservación del paisaje natural (miradores, jardinería, mobiliario urbano), tratamiento paisajistas de espacios libres.

Además, el citado certificado menciona que mediante Acuerdo de Concejo N° 017-2014-MSMM adoptado en sesión ordinaria del Concejo Distrital de Santa María del Mar del 7 de julio de 2014, el Concejo Distrital de Santa María del Mar declara de interés la iniciativa privada denominada “Proyecto Integral y Ecológico Educativo de Santa María del Mar” presentada por la Empresa Gerens Escuela de Gestión y Economía S.A.

Asimismo, indica que la Única Disposición Transitoria de la Ordenanza N° 170-MSMM publicada el 6 de mayo de 2012 indica en tanto no se dé cumplimiento a la Segunda Disposición Transitoria de la Ordenanza N° 1086-MML se considera para la zonificación CZ (Comercio Zonal); ZHR (zona de rehabilitación recreacional) y OU (otros usos) la ubicación conforme de las siguientes actividades urbanas genéricas: comercio minorista, equipamiento turístico, educativo, cultural y de salud, oficinas y centro de convenciones siempre y cuando a los proyectos declarados de interés local por la Municipalidad Distrital en el marco de lo normado para la iniciativas privadas de inversión; en consecuencia, “el predio” es compatible para el uso de equipamiento educativo de acuerdo a la iniciativa privada de inversión presentada, denominada proyecto integral educativo.

En ese sentido, siendo que la “Municipalidad” es la entidad competente para determinar la compatibilidad de usos de los predios que se encuentran en su jurisdicción y que a través del Certificado de Compatibilidad de Uso N° 001-2015-DDU/MSMM del 21 de diciembre de 2015 ha demostrado que la zonificación que recae sobre “el predio” es compatible con el proyecto denominado “Proyecto Integral y Ecológico Educativo de Santa María del Mar”; corresponde declarar fundando el recurso de reconsideración presentado.

### **b) Segundo argumento:**

La “Municipalidad” menciona que el plazo otorgado en “la Resolución” es insuficiente, toda vez que, el procedimiento se encuentra regulado por la Ordenanza N° 1911-MML de la Municipalidad Metropolitana de Lima la misma que constituye el marco normativo a seguir, en ejercicio de su función específica exclusiva en materia de organización del espacio físico y uso de suelo, planificación, urbana y zonificación de áreas urbanas, teniendo en cuenta además que la zonificación regula el uso y la ocupación dentro del ejercicio de propiedad predial, consignándose en los planos de zonificación parámetros urbanísticos y edificatorios, índice de usos para la ubicación de actividades urbanas y sus reglamentos, oficiales a la fecha.



Respecto, al segundo argumento ha quedado demostrado que la zonificación que recae sobre "el predio" es compatible con el proyecto a ejecutarse por lo que carece de objeto pronunciarse sobre este argumento.

**c) Tercer argumento:**

La "Municipalidad" señala que el Certificado de Parámetros, Urbanísticos y Edificatorios complementa el Certificado de Compatibilidad de Usos N° 001-2015-DDU/MSMM del 21 de diciembre de 2015 en virtud del cual se certifica que "el predio" es compatible para el uso de equipamiento educativo.

Respecto, a este argumento ha quedado demostrado que la zonificación que recae sobre "el predio" es compatible con el proyecto a ejecutarse.

**8.** Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que la zonificación que recae sobre "el predio" es compatible con el proyecto denominado: "Proyecto Integral y Ecológico Educativo de Santa María del Mar"; en consecuencia, corresponde declarar fundado el recurso de reconsideración interpuesto por la "Municipalidad" en contra de "la Resolución" correspondiendo revocar lo resuelto en el artículo 2° de "la Resolución".

De conformidad con lo establecido en 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, y el Informe Técnico Legal N° 0838-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2016.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** Declarar **FUNDADO** el recurso de reconsideración interpuesto por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR**, representado por el alcalde Marwan Zakharia Kahhat Abedrabbo, contra la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2016, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

**Artículo 2°.** **REVOCAR** lo resuelto en el artículo 2° de la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2016 con el cual se dispuso 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.

Regístrese, y comuníquese.



*[Handwritten signature]*  
ABOG. Carlos Restagui Sánchez  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES