

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 819-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 560-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA**, mediante el cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE LOS GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** de un área de 450 402,21 m² ubicado al sur del Balneario de Santa Rosa, en la denominada playa Hondable, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12567550 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 54200, 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 Sub Dirección 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 Oficio N° 152-2016-DA/MDSR del 30 de mayo de 2016 (S.I. N° 14176-2016), la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, representada por su Alcalde, Carlos Arce Arias (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia interestatal de “el predio”, con la finalidad de ejecutar el Programa de Vivienda Municipal de Interés Social (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple del documento nacional de identidad del Alcalde (foja 4); **2)** copia simple de la credencial del 3 de noviembre de 2014, otorgada por el Jurado Electoral Especial de Lima a favor de Carlos Arce Arias (foja 5); **3)** copia certificada del Acuerdo de Concejo N° 066-2015-MDSR del 10 de agosto de 2015 emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (foja 6); **4)** copia simple del informe N° 114-2015-GPP/MDSR del 1 de



octubre de 2015 (foja 7); **5)** copia certificada del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 079-2015-GDU/MDSR del 24 de setiembre de 2015 (foja 9); **6)** perfil de preinversión y anexos: estudio viviendas municipal de interés social prefabricado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima (foja 10); **7)** copia simple del Oficio N° 143-2016-DA/MDSR del 19 de mayo de 2016, emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa mediante la cual solicita a la Municipalidad Metropolitana de Lima, delegación de facultades (foja 73); **8)** plano perimétrico de “el predio”. Lamina PP-01, suscrito por el Ingeniero Civil Julio Campos Díaz (foja 75); y, **9)** plano de lotización y localización de “el predio”, lámina PL-01, suscrito por el Ingeniero Civil Julio Campos Díaz (foja 76).

4. Que, en tal sentido, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° del “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, 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, 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 (en adelante “la Directiva”), 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 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, como parte de la calificación se emitió el Informe Brigada N° 1031-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2016 (fojas 10), según el cual se determinó que:

“(...)

4.1 Del cruce de la información remitida por el administrado y la Base Gráfica de la SBN, el predio materia de consulta (450 402,21 m²) corresponde en su totalidad al área del CUS N° 54200 cuyo titular es el Estado, el mismo que se encuentra inscrito en la partida N° 12567550 de la Oficina Registral de Lima.

De la revisión de la documentación técnica proporcionada por el administrado y de la revisión de la Base Temática con la que cuenta en la SBN, se advierte que existe una diferencia en cuanto a la cantidad de Zonificaciones con la que cuenta el predio, dado que el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 079-2015-GDU/MDSR emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa indica que el predio cuenta con 3 Zonificaciones: PTP: Protección y Tratamiento Paisajístico, ZHR: Zona de Habilitación Recreacional, ZRP: Zona de Recreación Pública, mientras que de la revisión de la Base Temática realizada en Gabinete nos muestra 5 zonificaciones: PTP: Protección y Tratamiento Paisajístico, ZHR: Zona de Habilitación Recreacional, ZRP: Zona de Recreación Pública, RDM: Residencial de Densidad Media y OU: Otros Usos.

(...)”

8. Que, de la revisión de la documentación presentada por “la Municipalidad”, mediante Oficio N° 1661-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio del 2016, en adelante “el Oficio” (fojas 80), se requirió a “la Municipalidad” lo siguiente:

“(...)



RESOLUCIÓN N° 819-2016/SBN-DGPE-SDDI

- 1) El programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos – 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 debe ser acreditado con documento expedido por el órgano competente; o, En su defecto podrá presentar el plan conceptual o idea del proyecto, conteniendo: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado 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.

En el mismo sentido, se requiere que su representada acredite tener competencia para la realización del proyecto señalado para la solicitud de transferencia.
(...)"

9. Que, corresponde precisar que “el Oficio”, fue notificado a “la Municipalidad” el 25 de julio del 2016, de conformidad con el numeral 21.3 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹ (foja 80), motivo por el cual, el plazo para cumplir con lo requerido, fue de 10 días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil) el cual por omisión no fue considerado en “el Oficio”, venció el 11 de agosto de 2016.

10. Que, sin perjuicio de lo señalado, mediante Oficio N° 223-2016-DA-MDSR presentado el 10 de agosto de 2016 (S.I. N° 21214-2016), “la Municipalidad” dentro del plazo otorgado, pretende subsanar las observaciones advertidas (foja 82). Para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de Carlos Arce Arias (foja 84); **2)** copia simple de la credencial del 3 de noviembre de 2014, otorgada por el Jurado Electoral Especial de Lima a favor de Carlos Arce Arias (foja 85); **3)** copia del Acuerdo de Concejo N° 066-2015-MDSR del 10 de agosto de 2015 emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (foja 86); **4)** copia simple del Oficio N° 222-2016-DA/MDSR del 10 de agosto de 2016 emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, notificado a la Municipalidad Metropolitana de Lima el 10 de agosto de 2016, mediante el cual solicita la delegación de facultades a su representada (fojas 87); **5)** Informe N° 171-2016-GPP/MDSR del 8 de agosto de 2016, suscrito por el Economista Dany Manuel Hoyos Pascual, Gerente de Planeamiento y Presupuesto, sobre Disponibilidad Presupuestal (foja 89); **6)** copia del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 079-2015-GDU/MDSR del 24 de septiembre del 2015 emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 91); **7)** perfil de pre inversión: estudio viviendas municipal de interés social prefabricado y anexos en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima del 1 de setiembre de 2015, emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (foja 92); **8)** plano de lotización y localización de “el predio” suscrito por Víctor Raúl Paredes Tadey, Gerente de

¹ Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

"21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado."



Desarrollo Urbano, de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (foja 152); y, **9)** plano perimétrico y localización de “el predio” suscrito por Víctor Raúl Paredes Tadey, Gerente de Desarrollo Urbano, de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (foja 153).

11. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “la Municipalidad” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en el octavo considerando de la presente resolución, referidas a su pedido de transferencia predial, conforme se detalla a continuación:

11.1 Respeto de la primera observación

Se advierte que “la Municipalidad” -según señala- presenta el perfil de pre inversión del proyecto de interés social conteniendo: la denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, y acta del cofinanciamiento el proyecto N° 001-2014-VMISP del 30 de setiembre de 2015, visado por el área competente de la entidad solicitante, del cual se desprende que dicho documento correspondería a un Programa o proyecto de desarrollo o inversión; sin embargo, no se ha especificado el cronograma de la ejecución de la obra, estableciendo el plazo para su conclusión, así como tampoco se ha acreditado el financiamiento con documento expedido por el órgano competente. Por otro lado, considerando que el literal j) del numeral 7.1 de “la Directiva”, señala como alternativa la presentación de un Plan conceptual o idea de proyecto, corresponde verificar si el documento presentado cumple con los requisitos de aquel; al respecto de la revisión del documento se observa que, no se ha especificado el cronograma preliminar para su conclusión. Asimismo se observa que la numeración de folios de la documentación presentada por “la Municipalidad” no se ha realizado de manera correlativa, siendo que, de la página 46 se traslada a la página 51, y de la página 51 se traslada a la página 58, y finalmente de la página 58 se traslada a la página 64 (foja 92). Por lo tanto no ha cumplido con subsanar la primera observación.

11.2 Respeto de la segunda observación

Se requirió a “la Municipalidad”, acredite tener competencia para la realización del proyecto señalado para la solicitud de transferencia, para lo cual la entidad señala en el Oficio presentado (S.I. N° 21214-2016), lo siguiente: *“(…) Por otro lado, respecto a la competencia, para desarrollar el referido Programa de Vivienda Municipal de Interés Social, en el artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, señala que es función compartida de las municipalidades provinciales, el diseñar, promover y ejecutar Programas de Vivienda para familias de escasos recursos. En ese sentido hemos solicitado con Oficio N° 222-21016-DA/MDSR, a la Municipalidad Metropolitana de Lima, la delegación de facultades, para ejecutar el programa de vivienda, que busca resolver los problemas de tugurización de las viviendas, que trae como consecuencia problemas de salud, y resolver también las invasiones que generan crecimiento desordenado de la ciudad y sin medidas de protección en caso de desastres naturales.*

Documento antes mencionado que se encuentra en trámite ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, pero no por ello, este debe ser un impedimento para que su despacho apruebe la transferencia solicitada, para estar avanzando con los trámites administrativos que corresponden para realizar un Plan Integral de Desarrollo Urbano y su habilitación urbana respectiva.

Nuestro pedido deberá ser atendido, conforme existe una jurisprudencia administrativa resuelto por su Despacho, que es la Resolución N° 647-2015/SBN-DGPE-SDDI el cual está sentando las bases para aprobar este tipo de transferencia, por lo tanto, de conformidad al principio de legalidad e igualdad a los administrados, solicitamos que la transferencia de propiedad aprobada, debe salir con carga de reversión, el cual en un plazo de dos años, mi Despacho se compromete a cumplir con los fines de la transferencia ” (...).





RESOLUCIÓN N° 819-2016/SBN-DGPE-SDDI

En ese sentido, respecto a la competencia “la Municipalidad”, sustenta su pedido en el artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades², siendo que la misma consigna que son facultades compartidas con las municipalidades provinciales, la de diseñar y promover la ejecución de programas municipales de vivienda. Asimismo, señala que mediante Oficio N° 222-21016-DA/MDSR, dirigido a la Municipalidad Metropolitana de Lima, el mismo que ha sido notificado el 10 de agosto del 2016, ha presentado un pedido de delegación de facultades para ejecutar el programa de vivienda, solicitud que se encuentra en trámite.

Al respecto, se advierte que no se ha concretado la delegación de facultades solicitada por “la Municipalidad”, por lo que la misma no ha acreditado tener competencia para la realización del proyecto señalado; en consecuencia, se tiene por no subsanada la segunda observación.

Sin perjuicio de lo expuesto, debemos señalar que respecto a lo indicado por “la Municipalidad” en relación a que su pedido debe ser atendido conforme existe una jurisprudencia administrativa que es la Resolución N° 647-2015/SBN-DGPE-SDDI, en el cual está sentando las bases para aprobar este tipo de transferencia; al respecto debemos informar que, todas las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales que pretendan beneficiarse con una transferencia predial a título gratuito deben cumplir con los requisitos establecidos para la misma, los cuales no se encuentran establecidos en la resolución invocada sino en “la Ley”, “el Reglamento” y “la Directiva”; siendo que, en el presente caso de lo descrito en el presente numeral se ha determinado que su representada no cumple con los requisitos de forma requeridos; por tanto, no resulta factible su pedido; situación que difiere de la solicitud contenida en la Resolución N° 647-2015/SBN-DGPE-SDDI que aprobó la transferencia predial a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Carabayllo, conforme se advierte del trigésimo considerando de la misma.

12. Que, en el caso en concreto, ha quedado demostrado que “la Municipalidad” no ha cumplido con subsanar las observaciones que realizó esta Subdirección a través del Oficio N° 1661-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2016 referente a su pedido de transferencia, debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de transferencia

² Artículo 79.- **ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO FÍSICO Y USO DEL SUELO**

Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones:

(...)**2. Funciones específicas compartidas de las municipalidades provinciales:**

2.1. Ejecutar directamente o concesionar la ejecución de las obras de infraestructura urbana o rural de carácter multidistrital que sean indispensables para la producción, el comercio, el transporte y la comunicación de la provincia, tales como corredores viales, vías troncales, puentes, parques, parques industriales, embarcaderos, terminales terrestres, y otras similares, en coordinación con las municipalidades distritales o provinciales contiguas, según sea el caso; de conformidad con el Plan de Desarrollo Municipal y el Plan de Desarrollo Regional.

2.2. Diseñar y promover la ejecución de programas municipales de vivienda para las familias de bajos recursos (...)

predial, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio de que pueda formular nuevamente su solicitud teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normatividad vigente.

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° 953-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** del procedimiento de Transferencia Predial a título gratuito, presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.2.4




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