

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0021-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 077-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA**, representada por su Alcalde Alan Carrasco Bobadilla, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de un área de 88 685,74 m², ubicada al Suroeste del Balneario Santa Rosa, en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, 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° 011-2020-DA/MDSR presentado el 22 de enero de 2020 (S.I. N° 01764-2020), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA**, representada por su Alcalde Alan Carrasco Bobadilla (en adelante “la Municipalidad”) peticiona la transferencia predial de “el predio” con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado “Gran ciudadela de personas con discapacidad con inclusión social” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 129-2019/SGOPyC/GDU-MDSR, N° 130-2019/SGOPyC/GDU-MDSR; y, N° 131-2019/SGOPyC/GDU-MDSR emitidos por la gerencia de desarrollo urbano de “la Municipalidad” en noviembre de 2019 (fojas 02 al 04); **b)** acuerdo de concejo N° 043-2019/MDSR, emitido por “la Municipalidad” el 12 de diciembre de 2019 (fojas 05 y 07); **c)**

expediente técnico del proyecto denominado “Gran ciudadela de personas con discapacidad con inclusión social” que contiene la siguiente documentación suscrita por el gerente de desarrollo urbano de “la Municipalidad”: memoria descriptiva (fojas 09), cuadro de presupuesto (fojas 28) y cronograma de ejecución de obras (fojas 30); **d)** partida registral N°13330898, emitida por el Registro de Predios de la Oficina Registral (fojas 31); y, **e)** planos de lotización, de ubicación, de cuadros y datos técnicos (fojas 33); y, **f)** plano perimétrico suscrito por el gerente de obras y desarrollo urbano de “la Municipalidad”(fojas 34).

4.- Que, mediante escrito presentado el 06 de julio de 2020 (SI N° 09480-2020), “La Municipalidad” reitera su solicitud de transferencia predial.

5.- Que, 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.

6.- 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.

7.- Que, el artículo 63° de “el Reglamento”, establece que la transferencia de predios a título gratuito puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

8.- 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.

9.- Que, dicho procedimiento administrativo también ha sido desarrollado por 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, 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 N° 005-2013/SBN”).

10.- Que, por otro lado, el numeral 7.3) de “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 día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, suspendiéndose 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; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.

11.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia predial, 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, y 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 que exige el procedimiento de transferencia invocado (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12.- Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 234-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2020 (fojas 38), concluyendo respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 13330898 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 24), con CUS 87938.
- ii. Según la Ficha Técnica n.º 762-2018/SBN-DGPE-SDS, presenta superficie arenosa con pendiente inclinada, de topografía irregular, sin cerco perimétrico que delimite e impida el ingreso, encontrándose en la condición de desocupado.
- iii. Según las imágenes satelitales del Google Earth del 16 de febrero de 2019 constituye ladera de cerro con inclinación de leve a gran pendiente.
- iv. Se encuentra colindante a la vía colectora denominada Acceso a Santa Rosa C-18, con ancho normativo de 30,00 metros y no afecta a la misma, conforme el Plano SVM-1999 “Actualización de Sistema Vial Metropolitana” que define la estructura vial del Área Metropolitana de Lima - Callao, aprobada con la Ordenanza N° 341-2001/MML.
- v. Según los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios adjuntados, los que se sustentan en el Plano de Zonificación del distrito de Santa Rosa aprobado mediante Ordenanza N° 1085-MML del 18 de octubre de 2007, recae sobre tres (3) zonificaciones que no son compatibles con la finalidad del proyecto, conforme el siguiente detalle: 8,54 % de “el predio” en zona de Otros Usos – OU, 69,13% de “el predio” en zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP y 22,33 % de “el predio” en zona de Habilitación Recreacional – ZHR.
- vi. Deberá presentar el Estudio de Seguridad Física, respecto del área que presenta zonificación PTP que constituye laderas de cerro, considerando que el proyecto a ejecutar esta destinado para personas con discapacidad.

13.- Que, en dicho contexto, mediante Oficio N° 1543-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 42), esta Subdirección informó a “la Municipalidad” lo advertido respecto de “el predio” luego de la evaluación de la documentación técnica presentada; y le requirió lo siguiente:

- i. Indicar el marco legal en que sustenta sus competencias para ejecutar el proyecto;
- ii. De adecuarse su requerimiento a un Programa Municipal de Vivienda – PROMUVI considerar lo señalado en el numeral 2.2 del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades;
- iii. Acuerdo de Concejo aprobando el pedido de transferencia del predio objeto de su petitorio; precisando el área y la ubicación del proyecto a ejecutar;
- iv. El Programa de Desarrollo 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; o,
- v. El plan conceptual o idea de proyecto conteniendo: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado o

- aprobado por el área competente de la entidad solicitante.
- vi. El financiamiento deberá ser acreditado con documento expedido por el órgano competente;
 - vii. La indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros;
 - viii. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de “el predio” expedido por la municipalidad en donde se encuentra el área materia de su interés, el cual consigne el área modificada, las áreas y porcentajes sobre cada una de las zonificaciones en la cuales recae “el predio” y los usos compatibles según corresponda; y,
 - ix. Finalmente, se precisó que los documentos requeridos deben estar visados y aprobados por el área competente de la Municipalidad según su ROF y guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud.

14.- Que, “el Oficio” fue notificado en el domicilio señalado por “la Municipalidad” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo recibido por la mesa de partes de “la Municipalidad” el 17 de julio de 2020 (fojas 49), razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3^[1] del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo otorgado de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de tres (2) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 06 de agosto de 2020.**

15.- Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 50) “la Municipalidad” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de transferencia predial y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

16.- Que, sin perjuicio de lo expuesto, de presentar un nuevo pedido de transferencia predial respecto de “el predio” para la ejecución de un programa municipal de vivienda, deberá considerar además de la normativa citada en la presente Resolución lo establecido en el Reglamento de los Programas Municipales aprobado mediante Decreto Supremo N° 014-2020-VIVIENDA del 22 de octubre de 2020.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 025-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 020-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero del 2021.

(1) Artículo 21.- Régimen de la 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”.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA**, representada por su alcalde, Alan Carrasco Bobadilla, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.2.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario