

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0079-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 1 de febrero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 730-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA NEGRA**, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE Gobierno regionales y/o locales**, respecto a un área de **1 458,92 m2**, ubicado en el distrito de Punta Negra, 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”); el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 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° 012-2020–SGC–GDU/MDPN presentado el 12 de octubre de 2020 (S.I. N° 16621-2020), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA NEGRA**, (en adelante “la municipalidad”) peticona la transferencia predial respecto de “el predio”, para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** Plano de Ubicación y Lotización (U-01) (fojas 2) y Plano Perimétrico (PP-01), documentos técnicos firmado por el Ingeniero Geógrafo Cesar Augusto Arias Godoy con CIP 158759 (habilitado) de fecha octubre de 2020(fojas3).

4.- Que, el artículo 62° de “el Reglamento”, establece que 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. Asimismo, dicho procedimiento 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 la Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016, publicada el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).

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 (en adelante “la Directiva N° 005-2013/SBN”), 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, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.

6.- 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.

7.- Que, por otro lado, el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, modificada con Resolución N° 086-2016/SBN, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016, 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.

8.- 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 N° 005-2013/SBN”.

9.- Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1053-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de noviembre del 2020 (fojas 4); concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Recae dentro del ámbito de un predio de mayor extensión (9 244,40 m²), inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 42239046 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima (Área Remanente 1), CUS N° 27030;
- ii) Existe posible afectación de derecho de vía de acceso a la playa “Punta Roca”, por ser vía de carácter local, la determinación del derecho de vía se determina en el proceso de habilitación, por lo que no es posible establecer afectación alguna de ese orden.

iii) Según plano de zonificación del distrito de Punta Negra, y contrastando con la realidad física que se observa en las imágenes de satélite, que “el predio” recae sobre la zonificación Zona de Habitación Recreacional – ZHR.

iv) Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth, “el predio” se encuentra en condición de desocupado, dicha condición se mantendría hasta la actualidad.

v) “La Municipalidad” no presento Acuerdo de Concejo aprobando el pedido de la Transferencia Interestatal, asimismo no presento programa o plan conceptual de desarrollo del proyecto para la ejecución del proyecto denominado “**Parque Punta Rocas**”, como lo exige “la Directiva”.

10.- Que, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3365 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2017 (en adelante “el Oficio”), mediante el cual solicito a “la municipalidad”, lo siguiente: **i)** se sirva confirmar o descartar la afectación de derecho de vía de acceso a la playa “Punta Roca”, debiendo presentar nueva documentación técnica con la que excluya el área de la vía; **ii)** presentar el Acuerdo de Concejo aprobando el pedido de transferencia del predio, precisando el área y la ubicación del proyecto a ejecutar; **iii)** adjunte el Programa de Desarrollo o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución o 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; **iv)** la indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será a cuenta propia o de terceros; y, **v)** adjuntar el Certificado de Parámetros Urbanísticos y edificatorios de “el predio; otorgándosele el plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia de uno (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio

11.- Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “la municipalidad” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido el 08 de enero del 2021 por su mesa de partes virtual (fojas xx), por lo que de conformidad con el numeral 1 del artículo 21° del Decreto Supremo N.° 006-2017-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General de Ley N° 27444; se le tiene por bien notificado, en tal sentido, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” venció el **22 de enero del 2021.**

12.- Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

13.- Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “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 venta directa 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.

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, y los Informes de Brigada N° 0095-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0084 - 2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA NEGRA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.
18.1.2.4

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SDDI

PROFESIONAL DE LA SDDI

FIRMADO POR:

.

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIA