

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0080-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 2 de febrero del 2021

VISTO

El Expediente N° 844-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCUSANA**, representada por su Alcalde, Víctor Eloy Espinoza Peña, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de un área de 80 312,80 m², ubicada en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; con la finalidad de destinarla para el desarrollo del proyecto denominado “Hospital Municipal”.

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° 230-2020-A/MDP presentado el 14 de diciembre del 2020 (S.I. N° 18416-2020), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCUSANA**, representada por su Alcalde, Víctor Eloy Espinoza Peña (en adelante “la administrada”) peticiona la transferencia predial, entre otros, respecto de “el predio” con la finalidad de destinarlo para el desarrollo del proyecto denominado “Hospital Municipal”. (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** Planos de Ubicación y Localización elaborados por el ingeniero Edward Faustino (fojas 2 a 9); y **2)** Memorias Descriptivas (fojas 10 a 13).

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 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.

6. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo 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”).

7. Que, el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, 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 termino; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.

8. Que, el numeral 1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

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 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” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 01161-2020/SBN-DGPE-SDDI del 03 de diciembre del 2020 (fojas 14 a 18) según el cual, entre otros, determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. 80 137,94 m² (99,78% de “el predio”) se encuentran inmersos en un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11539843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 37658;
- ii. 174,86 m² (0,22% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito sin inscripción registral;
- iii. Sin perjuicio de que “la administrada” no presentó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios; se procedió a contrastar con el plano de zonificación de los usos de los suelos del distrito de Pucusana aprobado con Ordenanza N° 1086-MML de fecha 18 de octubre del 2017; advirtiéndose respecto de “el predio” que: **a)** 3 980,32 m² (4,96% de “el predio”) se encuentran inmersos en Zona Protección y Tratamiento Paisajista (PTP); y, **b)** 76 332,48 m² (95,04% de “el predio”) se encuentran inmersos en Zona de Reglamentación Especial (ZRE). Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, no siendo compatible con el uso que se le quiere dar al predio;

- iv. De la visualización de las imágenes Google Earth, en la toma satelital de fecha 18 de noviembre del 2018, se advierte que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por cinco (05) construcciones con cerco perimétrico de albañilería confinada;
- v. Se advierte la existencia de dos (02) procesos judiciales que recaen sobre “el predio” en estado no concluido, con legajos N° 113-2017 y N° 128-2017, cuya materia es crimen organizado y nulidad de acto jurídico, respectivamente; y,
- vi. Se encuentra parcialmente ubicado por cinco construcciones de cerco perimétrico de albañilería confinada (1% de “el predio”).

12. Que, habiéndose determinado que el 99.78% de “el predio” se encuentre inscrito a favor del Estado, de dominio privado y de libre disponibilidad; a través del Oficio N° 03727-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre del 2020, notificado el 07 de enero del 2021, (fojas 19 a 21) (en adelante “el Oficio”), aclarado mediante Oficio N° 03756-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2020 (fojas 22), esta Subdirección informó lo advertido respecto de “el predio”, conforme se detalla en el considerando anterior; y, adicionalmente requirió a “la administrada” lo siguiente:

- i. Reformular el área excluyendo la que no cuenta con inscripción a favor del Estado, adjuntando para ello la documentación técnica con las características indicadas.
- ii. Indique el marco legal en el que sustenta su requerimiento, toda vez que de acuerdo al artículo 5.3.2. de “la Directiva N° 005-2013/SBN” establece que la transferencia a título gratuito requiere que el bien sea destinado a programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias.
- iii. El acuerdo de concejo en la que se aprueba el pedido de transferencia del área reformulada.
- iv. 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; o, de ser el caso, el programa 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. El financiamiento deberá ser acreditado con documento expedido por el órgano competente.
- v. La indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.
- vi. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del área reformulada en donde se encuentren detalladas las áreas, indicando las áreas y porcentajes sobre cada una de las zonificaciones en la cuales recaen y los usos compatibles según corresponda.
- vii. Asimismo, dado que se advirtieron edificación sobre “el predio” (1%) se le requirió que indique sobre el uso que se le viene dando a “el predio”, a fin de determinar la competencia de esta Superentendida, de acuerdo al marco normativo del Decreto Legislativo N° 1439 -Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, que desarrolla Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA), Para ello, se precisó que los documentos requeridos, deben ser visado y aprobados por el área competente de la Municipalidad según su ROF y, deben guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud.

13. Que, para subsanar las observaciones detalladas en el considerando precedente se le otorgó a “la administrada” un plazo único e improrrogable de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, **para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.**

14. Que, mediante Oficio N° 017-2021-SG-MDP presentado el 19 de enero del 2021 (S.I. N° 01066-2021 y 01085-2021) (fojas 23 y 24) “la administrada” presenta la siguiente documentación con la que pretende subsanar las observaciones efectuadas en “el Oficio”: **1)** Acuerdo de Consejo N° 003-2021/MDP de fecha 19 de enero del 2021 (fojas 25 a 27); **2)** Plan conceptual del proyecto denominado: “Construcción de ambientes: Adquisición e Implementación de Equipos y Mobiliarios para el Hospital Municipal, en la asociación de propietarios y poseedores de terrenos “Cerro Colorado”, distrito de Pucusana, provincia Lima, departamento Lima” (fojas 28 a 30); **3)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 003-2021-GDU/MDP emitido por el Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 31 a 34); **4)** Memorando N° 044-2021-

GM-MDP, Informe N° 011-2021-GPP/MDPP, Memorando N° 042-2021-GM-MDP, Informe N° 027-2021-GAJ/MDP, Memorando N° 015-2021/GDU/MDP, Informe N° 015-2021-SGOPEyP-GDU/MDP y Memorando N° 009-20210, todos emitidos por la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 35 a 43); **5)** Copia del Oficio N° 3727-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de diciembre del 2020 (fojas 44 a 45); y, **6)** Planos de Ubicación – Localización (fojas 46 a 49).

15. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución y de la documentación mencionada en el párrafo precedente, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

Respecto a la presentación del Acuerdo de Concejo y el sustento legal con el que se acredite que cuenta con las facultades para solicitar la transferencia a su favor para la ejecución.

“La administrada” presentó el Acuerdo de Consejo N° 003-2021/MDP de fecha 19 de enero del 2021 mediante el cual se aprueba el pedido de la Transferencia Interestatal de un área de 80 390,94 m²., ubicado en la zona de Asociación de Propietarios y Poseedores de Terrenos “Cerro Colorado” del distrito de Pucusana, con la finalidad de desarrollar el proyecto denominado Hospital Municipal de Pucusana.

Al respecto, advierte que a fin de sustentar su legitimidad para solicitar la transferencia interestatal para la ejecución de su proyecto de Hospital Municipal, se ampara en el numeral **4.4 del artículo 80° de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades** (en adelante “Ley N° 27972”), el mismo que establece que las Municipalidades Distritales y Provinciales cuentan, entre otros, como función específica compartida la de gestionar la atención primaria de salud, así como **construir y equipar postas médicas, botiquines y puestos de salud en los centros poblados que los necesiten**, en coordinación con las Municipalidades Provinciales, los Centros Poblados y Organismos Regionales y Nacionales pertinentes.

Al respecto, es pertinente mencionar en cuanto a la competencia municipal el artículo 73° de la “Ley N° 27972” indica que: “La Ley de Bases de la Descentralización establece la condición de exclusiva o compartida de una competencia. Las funciones específicas municipales que se derivan de las competencias se ejercen con carácter exclusivo o compartido entre las municipalidades provincias y distritales (...)”. Además, el décimo párrafo del citado artículo establece que las municipalidades tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas con carácter exclusivo o compartido.

De las normas anteriormente expuestas se concluye que, si bien la Ley de Bases de Descentralización determina la condición de la competencia, es la “Ley N° 27972” quien establece el carácter exclusivo o compartido de las funciones municipales las cuales son ejercidas tanto por las municipalidades distritales y provinciales, respectivamente.

En el caso concreto, el artículo 80° de la “Ley N° 27972” establece dentro de las funciones específicas compartidas de las municipalidades distritales la de “Gestionar la atención primaria de salud, así como construir y equipar postas médicas, botiquines y puestos de salud en los centros poblados que los necesiten, en coordinación con las municipalidades provinciales, los centros poblados y los organismos regionales y nacionales”. (El subrayado es nuestro)

El cual debe ser concordado con lo prescrito en el artículo 75° de la “Ley N° 27972” en virtud del cual las municipalidades (no distingue si provinciales o distritales) están obligadas a informar y realizar coordinaciones con las entidades con las que compartan competencias y funciones, antes de ejercerlas.

En ese orden de ideas, toda vez que “la administrada” requiere la transferencia de “el predio” con la finalidad de destinarlo a un proyecto de un servicio de salud (hospital) es menester que previamente realice las coordinaciones necesarias con las entidades con las que comparta la referida función y/o competencia, máxime si este tiene como finalidad implementar un proyecto de la tal envergadura.

Por ende, se determina que no ha cumplido con subsanar estas observaciones advertidas en “el

Oficio” en este extremo.

Respecto a presentar documentación excluyendo áreas que no encuentran inscripción a favor del Estado:

Mediante Informe Preliminar N° 130-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero del 2021 (fojas 50 a 56), se procedió a evaluar la documentación técnica descrita en el párrafo precedente, concluyendo, entre otros, que: se procedió a reformular el área de “el predio” a 80 390,94 m² (área gráfica), los cuales se encuentran inmersos en un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11539843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 37658.

Por ende, se determina que ha cumplido con subsanar estas observaciones advertidas en “el Oficio”.

Respecto a la presentación Programa o Proyecto de Desarrollo o Plan Conceptual y a la Indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo será por cuenta propia o de terceros:

“La administrada” presentó el Plan conceptual del proyecto denominado: “Construcción de ambientes: Adquisición e Implementación de Equipos y Mobiliarios para el Hospital Municipal, en la asociación de propietarios y poseedores de terrenos “Cerro Colorado”, distrito de Pucusana, provincia Lima, departamento Lima”; sin embargo, no cumplió con indicar con precisión si el proyecto será ejecutado por cuenta propia o de terceros; toda vez que se limita a indicar que buscará fuentes de financiamiento para ejecutar el proyecto.

Por ende, se determina que no ha cumplido con subsanar íntegramente las observaciones en advertidas en “el Oficio” respecto a este extremo.

Respecto a la presentación de Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:

“La administrada” el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 003-2021-GDU/MDP, de fecha 13 de enero de 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana, hace mención a dos zonas: Reglamentación Especial - ZRE y Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), no especificando el área que recae en cada zona; por lo tanto, no este no cumple con detallar las áreas y porcentajes sobre cada una de las zonificaciones en la cuales recaen y los usos compatibles según corresponda.

Por ende, se determina que no ha cumplido con subsanar íntegramente las observaciones en advertidas en “el Oficio” respecto a este extremo.

Respecto a la indicación sobre el uso que se le viene dando a “el predio”

“La administrada” no hay cumplido con detallar el estado situacional de “el predio” que permita dirimir el uso que se le viene dando al mismo.

16. Que, por lo antes expuesto se colige que “la administrada” no ha cumplido con subsanar cuatro observaciones formuladas en “el Oficio”, en consecuencia corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo declararse inadmisibles las solicitudes de transferencia predial, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar la solicitud en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias; la Directiva N° 005-2013/SBN, y los Informes de Brigada N° 0075-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0066-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de enero del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCUSANA**, representada por su Alcalde, Víctor Eloy Espinoza Peña, 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