



RESOLUCIÓN N° 0178-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1233-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ANTONIO**, representada por su alcalde, Esteban Jesús Agapito Ramos, mediante la cual petitiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto del predio de 57 363,93 m² ubicado en el sector Puerto Viejo, zona 2 Pampa Tres Cruces, distrito de San Antonio, provincia de Cañete y departamento de Lima, en adelante "el predio"; con la finalidad de atender el déficit de áreas de servicios para los usuarios de la playa Puerto Viejo – Estacionamiento.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-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 "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, mediante el Oficio N° 305-2019-MDSA presentado el 29 de noviembre 2019 (S.I. N° 38391-2019), la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ANTONIO, representada por su alcalde, Esteban Jesús Agapito Ramos (en adelante "la Municipalidad"), petitiona la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio" con la finalidad de atender el déficit de áreas de servicios para los usuarios de la playa Puerto Viejo – Estacionamiento; para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: i) memoria descriptiva suscrita por el gerente de desarrollo urbano y rural de "la Municipalidad" (fojas 2); y, ii) plano perimétrico suscrito por el gerente de desarrollo urbano y rural de "la Municipalidad" (foja 3).

4. 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.

5. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3 de “la Directiva N° 005-2013/SBN” prescribe que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de la “SDDI”, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que la SDDI, 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, reformular su pedido o presentar documentos complementarios, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud.

6. 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; 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 (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° 005-2013/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

7. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1523-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2019 (fojas 04), el cual concluye, entre otros, lo siguiente:

- i. Realizada la reconstrucción gráfica, obtenida de la información técnica proporcionada por “la Municipalidad”, se obtiene el área de 57 253,14 m² que no se encuentra dentro de las tolerancias catastrales con el área solicitada, razón por la cual el diagnóstico se realizará con el área resultante.
- ii. 53 875,26 m² (94,10% de “el predio”) se superpone parcialmente con predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, registrado con CUS N° 37649 (en adelante “predio 1”)
- iii. 26,35 m² (0,05% de “el predio”) se superpone parcialmente con predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21021539 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, registrado con CUS N° 39530 (en adelante “predio 2”).
- iv. 3 351, 53 m² (5,85% de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 21213591 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete.
- v. 26,35 m² (0,05% de “el predio”) se superpone con un procedimiento de cesión en uso, en trámite (Solicitud de Ingreso N° 29674-2019).
- vi. 53 773,84 m² de “el predio 1” se superpone con la concesión minera N°010225319 cuyo estado se encuentra en trámite, conforme se advierte de la revisión del Geoportal GEOCATMIN del INGEMMET.
- vii. 26,35% de “el predio 2” se superpone con la concesión minera N°010225319 cuyo estado se encuentra en trámite, conforme se advierte de la revisión del Geoportal GEOCATMIN del INGEMMET.
- viii. 24 493,12 m² de “el predio 1” se superpone con la concesión minera N°10141313 cuyo título se encuentra vigente, conforme se advierte de la revisión del Geoportal GEOCATMIN del INGEMMET.
- ix. Revisado el Geoportal SIGDA del Ministerio de Cultura se verifica que “el predio 1” y “el predio 2” se encuentran a 30 metros aproximado del Sitio Arqueológico “Cerro La Capilla – Puerto Viejo – Cementerio Puerto Viejo”.
- x. Revisado el Geoportal SERNANP del Ministerio del Ambiente se verifica que “el predio 1” y “el predio 2” se superponen parcialmente con la Zona Reservada Humedales de Puerto Viejo

(ZRHPV), aprobado mediante Resolución Ministerial N° 064-2008-AG.

- xi. Revisado el Geoportal MTC del Ministerio de Transporte y Comunicaciones se observa que “el predio 1” se encuentra superpuesto longitudinalmente con la vía no asfaltada que recaería en la vía denominada “Emp. PE-1S - Puerto Viejo”, con código de ruta LM-639.

8. Que, conforme a lo señalado en los ítems ix) y x) del séptimo considerando de la presente resolución, esta Subdirección mediante Oficios N° 0369-2020/SBN-DGPE-SDDI (fojas 08) y N° 3350-2020/SBN-DGPE-SDDI (fojas 14) del 05 de febrero y 18 de noviembre de 2020 respectivamente, requirió al SERNANP y al Ministerio de Cultura, informen si sobre “el predio 1” y “el predio 2” recaen áreas naturales protegidas y zonas de amortiguamiento así como zonas declaradas de patrimonio cultural; requerimientos que fueron atendidos con el Oficio N° 079-2020- SERNANP-DDE del 21 de febrero de 2020 (SI N° 04858-2020) y el Oficio N° 000956- 2020DSFL/MC del 26 de noviembre de 2020 (SI N° 21003-2020), a través de los cuales SERNANP y el Ministerio de Cultura indicaron que no existen afectaciones sobre “el predio 1 y el predio 2”.

9. Que, por otro lado, conforme se indicó en el ítem xi), del séptimo considerado de la presente resolución “el predio 1” se encuentra superpuesto longitudinalmente con la vía no asfaltada que recaería en la vía denominada “Emp. PE-1S - Puerto Viejo”, con código de ruta LM-639. En ese contexto, mediante Oficio N°2874-2020/SBN-DGPE-SDDI del 08 de octubre de 2020 (fojas 13) se requirió a “la Municipalidad” informe sobre las posibles afectaciones en “el predio 1”, información que a la fecha se encuentra pendiente de respuesta.

10. Que, en relación a lo señalado en el ítem v) del séptimo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección mediante Memorándum N° 1968-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre de 2020, requirió a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, informe sobre el procedimiento de cesión en uso que viene evaluando en la SI N° 29674-2019 (EXP. 1125-2019/SBN-DGPE-SDAPE); siendo que, en atención al citado requerimiento, mediante Memorándum N° 0753-2021-SBN-DGPE-SDAPE del 04 de marzo de 2021, la SDAPE, informó que el referido procedimiento concluyó con la emisión de la Resolución N° 095-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de enero de 2021 con la cual se declaró improcedente la solicitud N° 29674-2019.

11. Que, en dicho contexto, mediante Oficio N° 370-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 16), esta Subdirección requirió a “la Municipalidad” lo siguiente:

- i. Excluir el área de 3 351,53 m² que se superpone con predio inscrito a favor de terceros y sobre la cual está Superintendencia no puede realizar el acto de disposición requerido, de conformidad con el artículo 32° de “el Reglamento”.
- ii. Precisar si “el predio 1” se ve afectado por vía o derecho de vía y, de ser el caso, excluir dichas áreas toda vez que constituirían bienes de dominio público bajo la administración del gobierno local.
- iii. Deberá sustentar su petitorio con la presentación de los requisitos señalados en el numeral 7.1) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”. En ese sentido, deberá presentar lo siguiente: 1. Acuerdo de concejo aprobando el pedido de transferencia del predio; precisando el área y la ubicación del proyecto a ejecutar. 2. 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; o, 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; con el área modificada. 3. La indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros. 4. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del área solicitada expedido por la municipalidad en donde se encuentra el área materia de su interés, el cual consigne el área modificada. 5. Deberá acreditar que cuenta con facultades para ejecutar el proyecto que pretende realizar en

la Playa Puerto Viejo: Estacionamiento, de acuerdo a la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades.

12. 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 04 de febrero de 2021 (fojas 20), razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3 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 22 de febrero de 2021.

13. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 21) “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.

14. Que, al haberse determinado la improcedencia de la transferencia predial presentada por “la Municipalidad” no corresponde la evaluación de los requisitos formales de la solicitud. Sin perjuicio de ello “la Municipalidad” tiene expedito su derecho de volver a presentar la solicitud de transferencia predial una vez culminado el procedimiento de inmatriculación de dominio de “el predio” a favor del Estado y cumpliendo los requisitos exigidos por la Directiva N° 005-2013/SBN.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 203-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo de 2021; el Informe Técnico Legal N° 0192-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 0193-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ANTONIO**, representada por su alcalde, Esteban Jesús Agapito Ramos, 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° 18.1.2.8

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI