



RESOLUCIÓN N° 0534-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 842-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCUSANA**, representado por su alcalde Víctor Eloy Espinoza Peña, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE Gobierno regionales y/o locales**, respecto a un área de 15 000 m², ubicado en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

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 (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.
- 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°230-2020-A/MDP presentado el 02 de noviembre de 2020 (S.I. 18415-2020), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCUSANA**, representado por su alcalde Víctor Eloy Espinoza Peña, (en adelante "la Municipalidad") peticona la transferencia predial respecto de "el predio" con la finalidad de destinarlo al proyecto denominado "Desembarcadero Pesquero Artesanal", para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple del Informe N° 264-2020-GDU/MDP, de fecha 30 de octubre del 2020, emitido por la Sub Gerencia de Obras Públicas de la Municipalidad Distrital de Pucusana; y, **2)** documento técnico firmado por el Ingeniero Geógrafo Edward Irwin Faustino Vicente con CIP 158836 (habilitado) de fecha octubre de 2020: Plano de Ubicación (U-01), Planos Perimétrico y Memoria descriptiva.
- 4.- Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de "el Reglamento", según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

5.- Que, el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias y fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.

6.- Que, el artículo 212° numeral 212.1, 212.2, 212.3 y 212.4 de “el Reglamento” establece el procedimiento y requisitos de la transferencia el cual deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”; 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.

7.- Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8.- Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, de actos de disposición, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, 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 de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9.- Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1197-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre del 2020; concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentra comprendido en dos áreas con antecedente registral y una sin antecedente registral, según el detalle siguiente:

CUS	TITULAR	PARTIDA	AREA (M2)	(%)
51024	ESTADO	12306179	7 287,40	48,58
144551	ESTADO	14523345	3 557,97	23,72
SIN ANTECEDENTE			4 154,63	27,70
TOTAL			15 000,00	100,00

ii) Recae sobre un proceso judicial con estado no concluido, con legajo N° 285- 2016, cuya materia legal es Impugnación de Resolución Administrativa.

iii) Recae parcialmente sobre solicitudes de ingreso de servidumbre y constitución del derecho de usufructo, según detalle:

S.I	TRAMITE	ADMINISTRADO	STATUS	DOCUMENTO RESPUESTA	AREA (m2)	%
22128-2018 03161-2018 33855-2017	SERVIDUMBRE – LEY 30327	CORPORACIÓN LINDLEY S.A.	CONCLUIDO	RESOLUCION 0287- 2019/SBNDGPE- SDAPE	273,48	1.82

24047-2015	CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE USUFRUCTO	NAVISAN S.A	CONCLUIDO	RESOLUCIÓN 0292-2018/SBNDGPE-SDAPE CONTRATO N°18-2019/SBNDGPE	10,845,36	72.30
------------	---------------------------------------	-------------	-----------	--	-----------	-------

iv) “La Municipalidad” no presentó el Acuerdo de Concejo aprobando el pedido de transferencial del predio, ni el programa o plan conceptual de desarrollo del proyecto como lo exige la Directiva N° 005-2013/SBN.

v) Según plano de zonificación del distrito de Pucusana, “el predio”, recae en zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP).

vi) Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth, “el predio”, es de naturaleza eriaza, sobre zona de acantilado, con pendiente fuertemente inclinada y en condición de desocupado, se advierte acciones de supervisión por parte de la SBN.

10.- Que, de lo antes expuesto y a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”, esta Subdirección, mediante Memorándum N° 02921-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre del 2020 y Memorándum N° 01832-2021/SBN-DGPE-SDDI del 08 de junio del 2021, solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, nos remita información sobre la vigencia del derecho de usufructo que recae sobre el área de 10 845,36m² (72.30% de “el predio”); siendo que mediante Memorando N° 03679-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre del 2020 y Memorando N° 02255-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de junio del 2021, la SDAPE, informa que el derecho de usufructo fue otorgado a la empresa Navisan S.A. a través de la Resolución N° 0292-2018/SBN-DGPE, y el Contrato n.º 18-2019/SBNDGPE, a fin que los destine al Proyecto Terminal Portuario de Pucusana y por el plazo de diez (10) años, computados desde el 27 de mayo de 2016, plazo que se mantiene vigente, ya que a la fecha no se ha dejado sin efecto ni la resolución ni el contrato suscrito, por lo que no puede ser objeto de transferencia predial.

11.- Que, respecto al área de 4 154,63m² (27,70% “del predio”) se ha determinado que no cuenta con antecedente registral, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 76.1º(1) de “el Reglamento” concordado con la norma indicada en el octavo considerando de la presente resolución; no obstante, a lo señalado, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área que no cuenta con antecedente registral.

12.- Que, en ese marco legal, ha quedado determinado que el área de 4 154,63m² (27,70% “del predio”) no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, y que, el área de 10 845,36m² (72.30% de “el predio”) si bien se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia esta se superpone con derecho de usufructo vigente a favor de Navisan S.A.; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la Municipalidad”.

13.- Que, al haberse determinado la improcedencia no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia predial.

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° 517-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021; y, los Informes Técnico Legal N° 0585 - 2021/SBN-DGPE-SDDI y 0586 - 2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUCUSANA**, representado por su alcalde Víctor Eloy Espinoza Peña, 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.
P.O.I N° 18.1.2.8

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SDDI

PROFESIONAL DE LA SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIA

(1) Artículo 76°.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición. 76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente