

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0906-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 698-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VÉGUETA**, representada por el Gerente Municipal Julio Artemio Rojas Huarac, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** de dos (02) predios de 33 600,86 m² (en adelante “el predio 1”) y 37 357,93 m² (en adelante “el predio 2”) ubicados en el distrito de Végueta, provincia de Huaura, departamento de Lima, en adelante “los predios”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 “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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 096-2021-GM/MDV presentado el 11 de junio del 2021 (S.I. N° 14887-2021) la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VÉGUETA**, representada por el Gerente Municipal Julio Artemio Rojas Huarac (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia interestatal de “los predios”, a fin de destinarlos para la ejecución del proyecto denominado: “Mejoramiento y Ampliación del Sistema de agua potable y creación del sistema de alcantarillado de CP San Juan, CP La Villa, AA.HH. San Martín de Porres Sector 1 y 2, AA.HH. Santa Cruz, Exp. Urb. Santa Cruz-Medio Mundo y Asociación Campesina del Sector Poblado Santa Cruz-La Chilampa, Distrito de Vegueta, provincia de Huaura, Departamento de Lima”, ello a través de la construcción de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (en adelante “el proyecto”) (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Informe N° 486-2021/MDV/GDUR/MPUCH del 02 de junio del 2021 elaborado por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de “la Municipalidad” (foja 2); **b)** Informe N° 067/MDV/SGEyP/KJTCH de 02 de junio del 2021 elaborado por la Subgerencia de Estudios y Proyectos de “la Municipalidad” (fojas 3 a 5); **c)** plan conceptual de “el proyecto” signado por el Subgerente de Estudios y Proyectos de “la Municipalidad” (fojas 6 a 7); **d)**

memorias descriptivas signadas por el Subgerente de Estudios y Proyectos de “la Municipalidad” (fojas 8 a 12); **e**) copia del Formato N° 05-A – Registro de Idea de Proyecto o Programa de Inversión (fojas 13 a 15); y, **f**) plano de ubicación (PU-01) signado por el Subgerente de Estudios y Proyectos de “la Municipalidad” (fojas 16 a 17).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

5. Que, de acuerdo al artículo 207° de “el Reglamento”, 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.

6. 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.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en el caso en concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00926-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio del 2021 (fojas 18 a 23), el cual concluyó respecto de “los predios”, entre otros, lo siguiente:

- i)** “El predio 1” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 50099649 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (foja 24), con CUS N° 53105.
- ii)** “El predio 2” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 50108251 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (fojas 25 a 26), con CUS N° 53827.
- iii)** “Los predios” se encuentran muy próximos con el Área de Conservación Regional “Albuferas del Medio Mundo” declarado como tal por Decreto Supremo N° 006-2007-AG, publicado el 25 de enero del 2007, con el objetivo de conservar la biodiversidad del ecosistema del humedal.
- iv)** De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en la imagen más reciente del 15 de enero del 2020, se advierte respecto de “los predios” que se encuentran en condición de desocupados.

9. Que, en atención a lo advertido en el ítem **iii)** del considerando precedente, resulta necesario precisar que, tal como se le puso en conocimiento a “la Municipalidad” mediante Oficio N° 03272-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 53 a 54), esta Subdirección a través del Oficio N° 03019-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de julio del 2021 (fojas 27 a 39), solicitó a la Gerencia Regional de Recursos Naturales y Gestión del Medio Ambiente del Gobierno Regional de Lima nos informe si existe alguna limitación o impedimento para disposición de “los predios”, o áreas de amortiguamiento o restricciones de uso que puedan recaer sobre los mismos; teniendo en cuenta que “el proyecto” que su representada pretende ejecutar respecto de “los predios”. En atención a ello, mediante Oficio N° 166-2021-GRL-GRRNGMA presentado el 04 de agosto del 2021 (S.I. N° 19979-2021), la Gerencia Regional de Recursos Naturales y Gestión del Medio Ambiente del Gobierno Regional de Lima, remite el Informe N° 070-2021-GRL-GRRNGMA-DKSN de fecha 26 de julio del 2021, en el cual se concluye, entre otros, que las áreas de

conservación regional no se encuentran previstas de delimitar zonas de amortiguamiento; no obstante ello, existe preocupación en cuanto a que “el proyecto” involucra el uso o disposición final de agua residual tratada, así como el funcionamiento de una planta de tratamiento de aguas residuales; el área circundante sería afectada por la generación de olores, propagación de vectores, entre otros; siendo que “los predios” se ubican colindante a la Zona Silvestre del Área de Conservación Regional Albufera del Medio Mundo” (fojas 40 a 52).

10. Que, siguiendo esa línea, tal como se le informó a “la Municipalidad” mediante Oficio N° 03674-2021/SBN-DGPE-SDDI (foja 65), esta Subdirección, con Oficio N° 03585-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto del 2021 (fojas 55 a 64), consultó a la Dirección de Gestión de las Áreas Naturales Protegidas del SERNANP sobre la posibilidad de existencia de limitaciones para la disposición “los predios” y la compatibilidad con “el proyecto”, teniendo en cuenta para ello el Área de Conservación Regional “Albuferas del Medio Mundo”; al respecto, mediante Oficio N° 1898-2021-SERNANP-DGANP presentado el 08 de setiembre del 2021 (S.I. N° 23327-2021), dicha Dirección indicó que “los predios” se superponen parcialmente sobre el Área de Conservación Regional Albuferas de Medio Mundo, situación que configura que toda actividad o proyecto propuesto a desarrollarse sobre el ámbito de un Área de Conservación Regional requiere las opiniones técnicas que emite SERNANP en el marco del Decreto Supremo N° 003-2011-MINAM; estando a ello, se informó que no se encuentran registro alguno respecto al proyecto que pretende ejecutar “la Municipalidad”. Asimismo, en relación a si el proyecto que se pretende ejecutar es o no compatible con el Área de Conservación Regional en cuestión, se precisó que dicho pronunciamiento debe emitirse en el marco del Decreto Supremo antes mencionado, canalizado a través de la entidad competente, que en este caso corresponde a la autoridad municipal o a las oficinas ó programas encargadas de las actividades de agua y saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), para lo cual debe de considerar los requisitos mínimos de la solicitud de compatibilidad establecidos en la Resolución Presidencial N° 057-2014-SERNANP (fojas 66 a 68).

11. Que, en ese contexto, habiéndose determinado que “los predios” son de dominio del Estado, mediante Oficio N° 03884-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre del 2021 (fojas 76 a 78) (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección le informó a “la Municipalidad” el resultado de la calificación formal de su solicitud de transferencia predial; poniéndole en conocimiento lo advertido respecto de “los predios”, y requiriéndole lo siguiente: **i)** remitir la opinión técnica favorable del SERNANP para compatibilidad de ejecutar “el proyecto” sobre “los predios”, atendiendo al marco normativo esbozado en el considerando precedente; **ii)** indicar el marco legal en el que sustenta su requerimiento, de acuerdo a la facultades conferidas en la Ley N° 29792, Ley Orgánica de Municipalidades; **iii)** precisar en el plan conceptual el plazo de ejecución de “el proyecto”; **iv)** informar si la Subgerencia de Estudios y Proyectos de “la Municipalidad” es la única competente para suscribir el plan conceptual; y, **v)** remitir el acuerdo de concejo en el que se apruebe el predio de transferencia del área solicitada para el proyecto correspondiente; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 189.2° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

12. Que, “el Oficio” fue notificado el 16 de setiembre del 2021, en el domicilio señalado por “la Municipalidad” en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo recibido por Marco Antonio Alarcón López, quien refirió ser el recepcionista, consignando su documento nacional de identidad, según consta en el cargo (fojas 79 a 84). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4¹ del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **vencía el 01 de octubre del 2021.**

13. Que, por otro lado, corresponde indicar que mediante Oficio N° 194-2021-GRL-GRRNGMA presentado el 14 de setiembre del 2021 (S.I. N° 23834-2021), la Gerencia Regional de Recursos Naturales y Gestión del Medio Ambiente del Gobierno Regional de Lima, traslada el Informe N° 087-2021-GRL-

¹ 21.4. La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

GRRNGMA-DKSN, en el cual se indica sobre el compromiso de “la Municipalidad” de respetar las recomendaciones respecto al Área de Conservación Regional Albufera del Medio Mundo y humedales aledaños, y a su vez realizar los estudios de impacto ambiental y sus respectivas mitigaciones para ejecutar su proyecto (fojas 69 a 75).

14. Que, mediante Oficio N° 578-2021-MDV/ALC presentado el 29 de setiembre del 2021 (S.I. N° 25495-2021), dentro del término del plazo otorgado, “la Municipalidad” presenta la siguiente documentación con la que pretende observar las observaciones contenidas en “el Oficio” (fojas 85 a 88): **1) Informe Técnico N° 005-2021/MDV/SGEyP/KJTCH del 28 de setiembre del 2021 elaborado por la Subgerencia de Estudios y Proyectos de “la Municipalidad” (fojas 89 a 100); 2) Acuerdo de Concejo N° 040-2021-CM/MDV del 20 de setiembre del 2021 singado por el alcalde de “la Municipalidad” (fojas 101 a 105); y, 3) memorias descriptivas y planos perimétricos signados por el Subgerente de Estudios y Proyectos de “la Municipalidad” (fojas 106 a 112).**

15. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente Resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “la Municipalidad” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

Respecto a remitir la opinión técnica favorable del SERNANP para compatibilidad de ejecutar “el proyecto” sobre “los predios”:

“La Municipalidad” no cumplió con remitir la opinión técnica favorable del SERNANP solicitada, limitándose a remitir el Informe Técnico N° 005-2021/MDV/SGEyP/KJTCH del 28 de setiembre del 2021 elaborado por la Subgerencia de Estudios y Proyectos de “la Municipalidad” (fojas 89 a 100), en el cual se concluye, entre otros, que se solicitó la opinión técnica favorable a la SERNANP.

En tal sentido se concluye que “la Municipalidad” no ha subsanado la primera observación.

Respecto a indicar el marco legal en el que sustenta su requerimiento, de acuerdo a las facultades conferidas en la Ley N° 29792, Ley Orgánica de Municipalidades:

“La Municipalidad”, mediante el Oficio N° 578-2021-MDV/ALC presentado el 29 de setiembre del 2021 (S.I. N° 25495-2021), se limita a indicar que sustenta su requerimiento en el artículo 47° del Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones – ROF de esta Superintendencia.

En tal sentido se concluye que “la Municipalidad” no ha subsanado la segunda observación.

Respecto a precisar en el plan conceptual el plazo de ejecución de “el proyecto”:

“La Municipalidad” no remitió el plan conceptual que contenga el plazo de ejecución de “el proyecto”, remitiendo el Informe Técnico N° 005-2021/MDV/SGEyP/KJTCH del 28 de setiembre del 2021 elaborado por la Subgerencia de Estudios y Proyectos de “la Municipalidad” (fojas 89 a 100), en el cual se concluye, entre otros, que antes de indicar el estudio de pre inversión se debe contar con el saneamiento físico legal del terreno, por lo que no se puede proyectar el cronograma de inicio del estudio de pre inversión de “el proyecto”.

En tal sentido se concluye que “la Municipalidad” no ha subsanado la tercera observación.

Respecto a informar si la Subgerencia de Estudios y Proyectos de “la Municipalidad” es la única competente para suscribir el plan conceptual:

“La Municipalidad”, en el Informe Técnico N° 005-2021/MDV/SGEyP/KJTCH del 28 de setiembre del 2021 elaborado por la Subgerencia de Estudios y Proyectos de “la Municipalidad” (fojas 89 a 100), concluye, entre otros, que de acuerdo al ROF de “la Municipalidad”, todo documento emitido por la Subgerencia de Estudios y Proyectos de “la Municipalidad”, es refrendado por la Gerencia de Desarrollo y Urbano y Rural, la Gerencia Municipal y la Alcaldía; sin embargo, siendo esto así, no

se remite el plan conceptual con la intervención de estas últimas.

En tal sentido se concluye que “la Municipalidad” no ha subsanado la cuarta observación.

Respecto a remitir el acuerdo de concejo en el que se apruebe el predio de transferencia del área solicitada para el proyecto correspondiente:

“La Municipalidad” remite el Acuerdo de Concejo N° 040-2021-CM/MDV del 20 de setiembre del 2021 singado por el alcalde de “la Municipalidad” (fojas 101 a 105); en el cual se aprueba solicitar la transferencia de “los predios” a fin de ejecutar “el proyecto”.

En tal sentido se concluye que “la Municipalidad” ha subsanado la quinta observación.

16. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la Municipalidad” no ha cumplido con subsanar cuatro observaciones realizadas en “el Oficio”, debiendo, por tanto, declarar inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que consentida la presente Resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG, el Informe de Brigada N° 0930-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre del 2021; y, los Informes Técnico Legales N° 1238-2021/SBN-DGPE-SDDI y N° 1239-2021/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 15 de octubre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VÉGUETA**, representada por el Gerente Municipal Julio Artemio Rojas Huarac, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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