



RESOLUCIÓN N° 0309-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de abril del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 075-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA**, mediante el cual peticona la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO** de un área de 5 052,90 m², la cual forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en la Av. Alejandro Bertello a la Altura del Kilómetro 42 de la Carretera Panamericana Norte el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º 12220647 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 41127, en adelante “el predio”.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA^[1] (en adelante, “TUO de la Ley N°29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, (en adelante, “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47 y 48 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA.

2. Que, mediante el Oficio n.º 001-2021-SG/MDSR presentado el 15 de enero de 2021 [S.I. n.º 00870-2021 (fojas 1)], la Municipalidad distrital de Santa Rosa (en adelante “la municipalidad”), representada por su Secretaria General, Diana Carmen Céspedes Céspedes, solicitó la transferencia a título gratuito de 10 921,92 m² (en adelante, “el área inicial”), para que lo destine al proyecto denominado “**Palacio Municipal de Santa Rosa**” (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto, presentó entre otros, los documentos siguientes: **a)** Acuerdo de Concejo n.º 026-2020/MDSR del 30 de diciembre de 2020 (fojas 2 al 4); **b)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.º 0112-2020*SGOPyC/GDU/MDSR del 27 de noviembre de 2020 (fojas 15); **c)** copia informativa de la Partida Registral n.º 12220647 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima (fojas 17 a 19); y, **d)** Plan conceptual de “el proyecto” (fojas 25 al 77).

3. Que, si bien el procedimiento de transferencia predial impulsado por “la Municipalidad”, se inició durante la vigencia del Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, en atención a la Primera Disposición Complementaria transitoria de “el Reglamento” corresponde su adecuación a las disposiciones que establece en el estado en que se encuentre. De igual forma, a la fecha la Directiva n.º 005-2013/SBN que regulaba los “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”, se encuentra derogada por la Directiva DIR-00006-2022/SBN – “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la Reversión de dominio de predios estatales”, aprobada mediante Resolución n.º 0009-2022/SBN del 18 de enero de 2022, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 20 de enero de 2021 (en adelante, “la Directiva”), razón por la que de conformidad con lo dispuesto por la novena disposición complementaria, corresponde su aplicación a partir del día siguiente de su publicación, incluso respecto de los procedimientos en trámite, como el caso de autos.

4. Que, el numeral 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 del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter, alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

5. Que, en ese orden de ideas, el artículo 207 del “Reglamento”, dispone que la transferencia de dominio en el Estado se realiza entre las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

6. Que, los incisos 212.1, 212.2 y 212.3 del artículo 212 de “el Reglamento” disponen que, el procedimiento de transferencia de predios entre entidades se rige por las disposiciones generales de los actos de disposición; y, que la solicitud se presenta ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio sea de propiedad del Estado, bajo los requisitos comunes establecidos en el artículo 100 del citado Reglamento, precisando el proyecto de desarrollo o inversión que se va a ejecutar; así como adjuntar, de corresponder, el plan conceptual o el expediente del proyecto de desarrollo o inversión, conforme a lo previsto en el numeral 153.4 del artículo 153 del citado dispositivo legal.

Respecto de la calificación formal del procedimiento de transferencia predial

7. Que, en relación a la evaluación formal el numeral 189.1 del artículo 189 de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Por su parte, el inciso 189.2 del citado artículo, agrega que, la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

8. Que, en el caso en concreto, como parte de la evaluación formal del presente procedimiento, se procedió a realizar la calificación de la documentación técnica remitida, emitiéndose el Informe Preliminar n.º 147-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (fojas 78 al 80), con el cual se determinó respecto de “*el área inicial*” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º 12220647 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, con CUS n.º 41127; **ii)** el área de 2 594,19 m² se ve afectada por la vía metropolitana; **iii)** se superpone con el área de 736,09 m² solicitado en afectación en uso por “la Municipalidad” mediante el Oficio n.º 150-2020-DA/MDSR presentado el 13 de octubre de 2020 (S.I. N.º 16759-2020); **iv)** se encuentra ocupado en un 15% por la edificación que conforma el actual Palacio Municipal de la referida comuna, según la imagen de mayo de 2020 del aplicativo *Street View*; y, **iv)** se encuentra dentro de la zonificación Zona de Recreación Pública – ZRP, según el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.º 0112-2020*SGOPyC/GDU/MDSR del 27 de noviembre de 2020.

9. Que, producto de la evaluación realizada en el considerando precedente, mediante el Oficio n.º 2564-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021 [en adelante “el Oficio 1” (fojas 81 y 82)], se solicitó a “la Municipalidad”, remita nueva documentación técnica en la cual excluya el área de 2 594,19 m² afectada por la vía metropolitana y el ámbito que se encuentra ocupado por la edificación, que viene siendo destinada como sede institucional para el cumplimiento de los fines institucional de la referida comuna, al ser un bien inmueble competencia de la Dirección General de Abastecimiento, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1 del artículo 6 del Decreto Legislativo n.º 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento; y, presentar un expediente de proyecto o un plan conceptual, el cual debe de cumplir con las características señaladas en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”, el mismo que debe guardar correspondencia con “el predio” y debe estar firmado por el área competente según su ROF, asimismo, acreditar que cuenta con las facultades para ejecutar “el proyecto”, otorgándosele para tal efecto el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del mismo para subsanar las observaciones, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles el presente procedimiento y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el numeral 146.1 del artículo 146 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, “T.U.O de la Ley N° 27444”).

10. Que, en el caso concreto, “el Oficio 1” fue notificado el 22 de junio de 2021 a “la municipalidad” a través de su mesa de partes, conforme consta el cargo de recepción (fojas 81); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 21.3 del artículo 21 del “T.U.O de la Ley N° 27444”; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 7 de julio de 2021.

11. Que, “la municipalidad” mediante el Oficio n.º 215-2021-DA-MDSR presentado el 6 de julio de 2021 [S.I. n.º 16999-2021 (fojas 83)], solicitó una ampliación de plazo para subsanar las observaciones formuladas mediante “el Oficio 1”; por lo que al haber cumplido con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”²¹, el plazo se prorrogó desde el 8 de julio de 2021 al 22 de julio de 2021, de acuerdo a lo señalado en el numeral 3.4.3 del Informe de Brigada n.º 1100-2021/SBN- DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2021 (fojas 144 al 146).

12. Que, mediante Oficio n.º 227-2021-DA-MDSR presentado el 21 de julio de 2021 [S.I. n.º 18759-2021 (fojas 84)], “la municipalidad”, a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1”, ha reformulado “*el área inicial*” por el ámbito de 5 357,27 m² (en adelante, “*el área modificada*”; y, presentó entre otros, los documentos siguientes: **a)** Acuerdo de Concejo n.º 020-2021/MDSR del 15 de julio de 2021 (fojas 85 y 86); **b)** Copia certificada del Informe n.º 211-2021-SGOPPU/GDU/MDSR del 8 de julio de 2021 (fojas 92 al 95); y, **c)** Plan conceptual de “el proyecto” (fojas 96 al 140).

13. Que, al haber presentado “la municipalidad” lo solicitado mediante “el Oficio 1”, dentro del plazo otorgado señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución, se emitió el Informe Preliminar n.º 1352-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de septiembre de 2021 (fojas 141 al 143) y el Informe de Brigada n.º 1100-2021/SBN- DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2021 (fojas 144 al 146), el cual concluyó lo siguiente: **i)** “*el área modificada*” constituye un bien de dominio privado del Estado, y, de libre disponibilidad puesto que se determinó que no se superpone con derecho de vía, de acuerdo al Informe n.º 211-2021-SGOPPU/GDU/MDSR del 8 de julio de 2021; **ii)** “la municipalidad” ha cumplido con presentar los requisitos exigidos en los artículos 100, 212, y en relación al plan conceptual de “el proyecto”, se encuentra visado por la Subgerencia de Obras Públicas y Planeamiento Urbano de “la Municipalidad”, el cual además contempla los requisitos establecidos en el numeral 2 del artículo 153.4 de “el Reglamento”; tales como: objetivo, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y la forma del financiamiento, precisando además que cuenta con las facultades para desarrollar “el proyecto”; **iii)** correspondiendo, por tanto, continuar con la evaluación sustantiva del procedimiento.

14. Que, mediante Oficio n.º 5062-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre de 2021 (fojas 148), se comunicó a “la municipalidad” que el presente procedimiento ha superado la calificación formal y que corresponde continuar con la calificación sustantiva del procedimiento.

Respecto a la calificación sustantiva

15. Que, en relación a la calificación sustantiva el inciso 190.1 del artículo 190 de “el Reglamento” señala que luego de la evaluación formal de la solicitud se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. Agrega, el inciso 190.2 del citado artículo, que los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

16. Que, el 21 de diciembre de 2021 se realizó la inspección a “*el área modificada*”, la cual está registrada en la Ficha Técnica n.º 136-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de diciembre de 2021; en la que se constató lo siguiente: **i)** de “*el área modificada*” sólo el área de 5 052,90 m² (en adelante “el predio”) resulta ser un área de libre disponibilidad que se ha definido por la vereda de la vía colectora residencial, los límites notables de la propiedad matriz del Estado y el área propuesta por la referida comuna; y, **ii)** la mencionada área de libre disponibilidad se sitúa en un entorno urbano consolidado, encontrándose desocupado, sin uso y libre de edificaciones, carente de instalaciones de servicios básicos en su interior, apreciando únicamente columnas de concreto que delimitan su frente hacia la vía colectora residencial y el fondo hacia el parque zonal; asimismo, se aprecian columnas similares dentro del área inspeccionada, en una línea paralela y cercana al lindero izquierdo (sureste).

17. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, como parte de la calificación sustantiva del presente procedimiento, a través del Informe Preliminar n.º 1897-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2021 (fojas 154 al 156), se efectuó un diagnóstico técnico complementario, en el cual – entre otros – se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente : **i)** forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º 12220647 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, con CUS n.º 41127; **ii)** es el resultado de precisar el alineamiento de la vereda de la Vía Colectora Residencial y del lindero del fondo de la matriz estatal; **iii)** forma parte de la zonificación de Otros Usos, compatible con “el proyecto”; **iv)** es factible continuar con el procedimiento.

18. Que, debido a que el ámbito de “el predio” es un área de libre disponibilidad, se solicitó a “la Municipalidad”, mediante el Oficio n.º 1147-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2022, brinde su conformidad para que se le transfiera dicha área, lo que fue atendido mediante el Oficio n.º 060-2022-DA-MDSR presentado el 12 de abril de 2022 [S.I. n.º 10409-2022 (fojas 162)], con el cual la mencionada comuna señala que se encuentra conforme con el área de “el predio”, precisando que

dicho ámbito se encuentra dentro de los alcances del Acuerdo de Concejo n.º 020-2021/MDSR del 15 de julio de 2021 (fojas 85 y 86) y, el Plan conceptual de “el proyecto” (fojas 96 al 140), por lo que corresponde continuar con la evaluación del presente procedimiento.

19. Que, ahora bien, corresponde pronunciarse por el aspecto de fondo del presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

19.1 Respetto a la solicitud

“La municipalidad” solicita la transferencia de “el predio”, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “**Palacio Municipal de Santa Rosa**” (“el proyecto”).

19.2 Respetto al Acuerdo de Consejo Municipal

“La municipalidad”, a través del escrito de fojas 84, presentó el Acuerdo n.º 020-2021/MDSR del 15 de julio de 2021 (fojas 85 y 86), suscrito por el alcalde de la Municipalidad distrital de Santa Rosa, en el cual se resuelve en su primer artículo aprobar el pedido de transferencia a título gratuito del área del ámbito de 5 357,27 m², el cual involucra a “el predio”, para la ejecución de “el proyecto”, a efectos que sea tramitado ante esta Superintendencia,

19.3 Respetto a los documentos técnicos

“La municipalidad”, a través del escrito de fojas 84, presentó la memoria descriptiva y plano perimétrico y ubicación, arquitectura (fojas 106 al 134).

19.4 Respetto del Plan Conceptual

“La municipalidad”, a través de la solicitud de fojas 84, presentó el Plan Conceptual denominado “**Palacio Municipal de Santa Rosa**”, que contiene lo siguiente:

a) Objetivos:

“La municipalidad” precisa que “el proyecto” busca mejorar la calidad de atención, recepción y ejecución de consultas de los pobladores del distrito, así como brindar un espacio público que generará más áreas verdes y espacios de esparcimiento (*ocio*) para la localidad, generando así una nueva imagen del distrito.

b) Descripción técnica del proyecto

“El proyecto” busca construir un nuevo Palacio Municipal que contará con un sótano, 4 niveles que albergaran depósitos generales, oficina de atención al ciudadano, oficinas de apoyo institucional, oficinas de asesoramiento institucional, órganos de la alta gerencia; y, un parque urbano que contará con espacios de estancia que generarán dinámicas activas dentro del mismo.

c) Demanda y número aproximado de beneficiarios

Según lo señalado por “La municipalidad”, beneficiará aproximadamente a 17 803 personas, siendo que la demanda se debe a la alta tasa de crecimiento poblacional en la localidad.

d) Cronograma preliminar

“La municipalidad” anexa un cronograma preliminar, que involucra un plazo de 14 meses, el cual involucra la elaboración del expediente técnico, licitación, y ejecución de obra.

e) Justificación de la dimensión del área solicitada

“La municipalidad” justifica la dimensión del área, puesto que, la infraestructura relacionada al palacio municipal se desarrollará sobre 1 020,35m², y la diferencia abarcará el espacio público.

f) Presupuesto estimado

“La municipalidad” calcula un presupuesto preliminar estimado de S/. 7 738 477.48 (cuatro millones setecientos treinta y ocho mil cuatrocientos setenta y siete con 48/100 soles)

g) Forma de Financiamiento

Se indica que el proyecto será asumido por recursos propios de “la municipalidad”.

h) Visación

El Plan Conceptual presentado por “la municipalidad”, se encuentra debidamente visado por la Subgerencia de Obras Públicas y Planeamiento urbano, según, los artículos 85 y 86 del ROF de la referida comuna.

20. Que, el numeral 209.1 del artículo 209 del “Reglamento”, establece la resolución que aprueba la transferencia, indica la finalidad y, cuando corresponda, el plazo para la presentación del expediente del proyecto de desarrollo o inversión, o el plazo para la ejecución del proyecto de desarrollo o inversión, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

21. Que, en virtud de la normativa señalada en el considerando anterior, a través de la presente resolución se indica que el presente procedimiento de transferencia predial a favor de “la municipalidad” respecto de “el predio” tiene como finalidad ejecutar el proyecto denominado “**Palacio Municipal de Santa Rosa**” mediante el cual se busca mejorar la calidad de atención, recepción y ejecución de consultas de los pobladores del distrito, así como brindar un espacio público que generará más áreas verdes y espacios de esparcimiento (*ocio*) para la localidad, generando así una nueva imagen del distrito; bajo sanción de reversión.

22. Que, asimismo, la presente transferencia es otorgada bajo la condición que “la Municipalidad” presente el expediente del proyecto de desarrollo o inversión dentro del plazo de dos (02) años, contados desde la fecha en que quede firme la presente resolución, dado que su petitorio ha sido sustentado en un plan conceptual; bajo sanción de reversión.

23. Que, toda vez que “el predio” materia de transferencia forma parte de un predio de mayor extensión; se deberá disponer su independización de la Partida Registral n.º 12220647 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 41127.

24. Que, el artículo 77 de “el Reglamento” señala que: *“Las resoluciones que han quedado firmes, emitidas por las entidades respecto de actos de adquisición, administración y disposición, y de las cargas que originen éstos, tienen mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios correspondiente (...)”*

25. Que, solo para efectos registrales a pesar de tratarse de una transferencia de dominio en el Estado a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Uno con 00/100 Soles), el valor unitario del predio materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el T.U.O. de la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA del 9 de abril de 2021, la Directiva DIR-00006-2022/SBN, la Resolución n.º 005-2022/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N.º 348-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2022.

[1] Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.º 30047, Ley n.º 30230, Decreto Legislativo n.º 1358 y Decreto Legislativo n.º 1439.

[2] **Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

(...)

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- DISPONER la **INDEPENDIZACIÓN** de 5 052,90 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º 12220647 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 41127, de conformidad con lo expuesto en el vigésimo tercer considerando de la presente resolución

Artículo 2º.- APROBAR la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES O LOCALES** del predio detallado en el primer artículo de la presente resolución; a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA**, para la ejecución del proyecto denominado “**Palacio Municipal de Santa Rosa**”; bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el numeral 209.1 del artículo 209 del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA.

Artículo 3º.- DISPONER que la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA** tiene el plazo de dos (2) años, contados desde que la presente resolución quede firme, para presentar el expediente del proyecto de desarrollo o inversión, de conformidad con lo expuesto en el vigésimo segundo considerando de la presente resolución; bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el numeral 212.6 del artículo 212 del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA.

Artículo 4°.- DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-
POI n.º 19.1.2.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario