

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1047-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 461-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA** representada por el Subgerente de Desarrollo Urbano el Ing. Omar Antonio Álvarez Sánchez, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO**, respecto de un área de 92 480,59 m² ubicado al norte de la Urbanización Túpac Amaru parte alta de la I.E. María Auxiliadora del distrito Independencia, 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 (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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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° 00013-2022-SGDU-GDT-MDI presentado el 8 de abril de 2022 (S.I. 10059-2022), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA** representada por el Subgerente de Desarrollo Urbano el Ing. Omar Antonio Álvarez Sánchez (en adelante “la administrada”) peticiona la transferencia predial interestatal respecto de “el predio” a fin de ejecutar el proyecto denominado “Creación de los servicios de vivero, depósito y maestranza municipal, en la zona adyacente a la urbanización Túpac Amaru eje zonal Túpac Amaru, distrito de independencia, Lima” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** memoria descriptiva (fojas 2); **2)** plano de ubicación y localización (fojas 4); **3)** plano perimétrico (fojas 5).

4. Que, el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran

bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará 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. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica 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.

6. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de dominio en el Estado 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.

7. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento”, establece que la solicitud se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, 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, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 858-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio del 2022 (fojas 6 al 9), se advierte respecto de “el predio” lo siguiente:

i. Se encuentra comprendido, según detalle siguiente:

N°	CUS	Titular	Denominación	Partida	Área	(%)
				(O.R. Lima)	(m2.)	
1	138004	Estado	Predio del Estado	14379051	85870.63	93.24
2	144519	SEDAPAL	Reservorio Apoyado PROYECTADI - 14 (RAP-14)	14639502	49.16	0.05
3	-	Cooperativa de Vivienda urbanización Tahuantinsuyo Ltda. n°196 S/D	-	P01273498	28.36	0.03
4	sin inscripción registral*				6147.81	6.68
ÁREA DEL PREDIO					92095.96	100.00

- ii. Se superpone parcialmente con un área de 85 870,63 m² (que representa el 93.24% de “el predio”) identificado con Código N°657-2020 (CUS N° 138004), con uso potencial no especificado, en condición vigente y sin propuesta de venta por subasta pública.
- iii. “La Municipalidad”, no presento Acuerdo de Concejo aprobando la Transferencia Interestatal, ni plan conceptual o idea del proyecto.
- iv. Según las imágenes satelitales del Google Earth, “el predio” es un terreno de naturaleza eriaza, de pendiente moderada, se ubica en zona expansión urbana, se encuentra parcialmente ocupado por una loza deportiva y edificaciones de tipo pabellón y viviendas ubicadas en la parte baja de “el predio” que colinda con la zona urbana, que representa el 10% aproximadamente del área total, asimismo, en su interior se visualiza área libre y un sector cubierto de plantones en etapa fenológica inicial y otro sector ocupado vegetación tipo árboles ubicados frente al Jirón Huaytapampa.
- v. “El predio” se encuentra comprendido en las siguientes zonas:

DIAGNOSTICO DEL PREDIO	AREA GRAFICA (m ²)	ZONIFICACION											
		PTP		ZRP		OU		E1		RDM-1		SIN ZONIFICACION	
		m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Superposición con CUS N°138004	85870.63	52166.52	56.64	18863.26	20.48	13973.61	15.17	259.74	0.28	218.16	0.24	389.34	0.42
Superposición con CUS N°144519	49.16	49.16	0.05										
Superposición con propiedad de terceros	28.36							28.36	0.03				
sin inscripción registral	6147.81	142.39	0.16	1370.09	1.49	1492.26	1.62	1658.95	1.80	885.99	0.96	598.13	0.65
Total	92095.96	52358.07	56.85	20233.35	21.97	15465.87	16.79	1947.05	2.11	1104.15	1.20	987.47	1.07

10. Que, respecto a las áreas de 49.16 m² (0.05% de “el predio”) y 28.36 m² (0.03% de “el predio”), al encontrarse inscritas a favor de Sedapal y de terceros (Cooperativa de Vivienda Urbanización Tahuantinsuyo Ltda. N° 196 S/D) respectivamente, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el quinto considerando de la presente resolución.

11. Que, por otro lado, en relación al área de 6 147.81 m² (que representa el 6,68% de “el predio”) se advierte que encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 76.1° de “el Reglamento” concordado con la norma indicada en el octavo considerando de la presente resolución.

12. Que, en tal sentido, al haberse determinado que el área restante de 85 870.63 m² (que representa el 93.24% de “el predio”), es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “la administrada”.

13. Que, en ese contexto esta Subdirección emitió el Oficio N° 2700-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 25 al 27), a efectos de informar y requerir a “la administrada” lo siguiente: **i)** reformular el pedido de transferencia solicitando únicamente el área de 85 870,63 m² adjuntado documentación técnica del área disponible; **ii)** adjuntar el **expediente del proyecto** que debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento y/o el **plan conceptual** debe estar visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante., conteniendo como mínimo: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento; **iii)** presentar el acuerdo de Consejo Municipal conforme al numeral 4 del artículo 100 de “el Reglamento aprobando la solicitud de transferencia interestatal; **iv)** indicar el sustento legal que acredite que cuenta con facultades para ejecutar el proyecto, considerando la descripción del proyecto a ejecuta, otorgándosele el plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia de un (1) 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 numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en adelante el “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

14. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección señalada en su solicitud, siendo recibido por la Oficina de Trámite Documentario de la Municipalidad el 11 de agosto de 2022, motivo por el cual se le tiene por bien notificada de conformidad con el numeral 4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”; se le tiene por bien notificado, en tal sentido, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el oficio” **venció el 26 de agosto de 2022.**

15. Que, mediante Oficio N° 000068-2022-A-MDI presentado el 25 de agosto de 2022 (S.I. N° 22535-2022) “la administrada” adjuntó la documentación siguiente: **a)** acuerdo de consejo N° 00024-2022-MDI emitido por “la administrada” el 25 de agosto de 2022 (fojas 31 al 34); **b)** memoria descriptiva (fojas 35); **c)** plano de ubicación y localización (fojas 37); **d)** plano perimétrico (fojas 38); **e)** plan conceptual (fojas 39 al 49); **f)** plano de ubicación y localización (fojas 50); **g)** plano perimétrico (fojas 51); y, **h)** plano de distribución (fojas 52).

16. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar si con la documentación presentada por “el administrado”, cumple con subsanar las observaciones efectuadas con “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

Respecto a reformular el pedido de transferencia solicitando únicamente el área de 85 870,63 m² adjuntado documentación técnica del área disponible:

“La administrada” adjunta memoria descriptiva (fojas 35); plano de ubicación y localización (fojas 37); plano perimétrico (fojas 38); y, plano de distribución (fojas 52), mediante el cual reformula el pedido de transferencia. Por lo tanto, ha subsanado la primera observación.

Respecto a adjuntar el plan conceptual del proyecto denominado “Creación de los servicios de vivero, depósito y maestranza municipal, en la zona adyacente a la urbanización Túpac Amaru eje zonal Túpac Amaru, distrito de independencia, Lima”

“La administrada” adjunta el plan conceptual, sin embargo, en el punto de financiamiento señala que adjuntaría el documento emitido por el área de presupuesto del Gobierno Local, previéndose la programación presupuestal para los años 2023 y 2024 con la elaboración del expediente técnico, el cual no se encuentra anexado. Por lo tanto, “la administrada” no ha subsanado la segunda observación.

Respecto a presentar el acuerdo de Consejo Municipal conforme al numeral 4 del artículo 100 de “el Reglamento aprobando la solicitud de transferencia interestatal:

“La administrada” adjunta el Acuerdo de Consejo N° 00024-2022-MDI emitido el 25 de agosto de 2022 (fojas 31 al 34). Por lo tanto, “la administrada” ha subsanado la tercera observación.

Respecto a que precise en que normativa sustenta sus facultades para ejecutar el proyecto.

“La administrada” no señala normativa que indique el área competente para visar el plan conceptual. Por lo tanto, no ha subsanado la cuarta observación.

17. Que, es conveniente precisar que “la administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones contenida en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de transferencia disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de transferencia, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo, teniendo en cuenta los requisitos establecidos en la Directiva N° DIR-0006-2022-SBN denominada “Disposición para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales” aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN el 18 de enero del 2022.

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 el Decreto Supremo N° 008-2021- VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014- 2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 898-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2022; y, el Informe Técnico N° 1149-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por el **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA** debidamente representada por el Subgerente de Desarrollo Urbano el Ing. Omar Antonio Álvarez Sánchez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese

P.O.I. 19.1.2.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO