

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0072-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1022-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR**, representado por el entonces Gerente de Desarrollo Urbano Jorge Martin Valcárcel Ruiz, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** del predio de 10 733,09 m², ubicado en la Avenida Terranar con frente al parque principal, distrito de Santa María, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 11738185 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39686, 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 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 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 032-2019-GDU/MSMM presentado el 20 de septiembre del 2019 (S.I N° 31409-2019) la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR**, representada por el entonces Gerente de Desarrollo Urbano Jorge Martin Valcárcel Ruiz (en adelante “la administrada”) peticiona la transferencia interestatal y la entrega provisional respecto de “el predio” con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado “Zona Gastronómica, Artística y Recreativa” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Plan Conceptual el proyecto denominado “Propuesta Gastronómica, Artística y Recreativa – Distrito de Santa María del Mar – Provincia y Departamento de Lima” (fojas 2) **b)** plano de la planta general A-01

correspondiente a “el predio” (fojas 4); **c)** plano de ubicación U-01 correspondiente a “el predio” (fojas 5); y; **d)** plano perimétrico P-1 correspondiente a “el predio” (fojas 6).

4. Que, corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que corresponde evaluar el presente procedimiento conforme a las disposiciones establecidas en este último.

5. 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.

6. 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.

7. Que, los artículos 208° y 209° de “el Reglamento”, establecen 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”.

8. Que, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar una entidad que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100°, 212° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2 de la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales”; aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, del 18 de enero de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”).

9. 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; 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”.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 1183-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2019 (fojas 8), determinando respecto de “el predio”, entre otros que: **i)** 13 837, 47 m² (representa el 96,73 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11738185 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39686 (fojas 12); **ii)** 467,60 m² (representa el 3,27 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de terceros en la ficha registral N° 85628 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 42); **iii)** existiría duplicidad registral^[1] respecto de un área de 49,22 m² entre las partidas registrales N° 11738185 y la ficha registral N° 85628; **iv)** 3 932,43 m² se

[1] **Artículo 56.- Definición**

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

superpone con la solicitud de ingreso N° 22274-2019, respecto al procedimiento de Cesión en Uso; **v)** se superpone con procesos judiciales asociados a los legajos N° 095-2010, 149-2012, en el asiento registral N° D00011 de la partida registral N° 11738185, respecto a un proceso judicial de mejor derecho de propiedad y 43,25 m² en el legajo N° 124-2011; **vi)** según Ficha Técnica N° 2992-2017/SBN-DGPE-SDS el área de 847,74 m² (61,85% de “el predio”) mantiene su condición de desocupado, 1637,77 m² (11,45% de “el predio”) se observa ocupado por áreas verdes, zona de Bicicross, un módulo de material noble y un camino con barandas que se ubica disperso; y en el área restante de 3 819,56 m² (26,70% de “el predio”) se observa ocupación de forma progresiva por establecimientos comerciales de material noble (fojas 46); **vii)** 1 025,79 m² (7,17% de “el predio”) con zonificación Zona de Habilitación Urbana Recreacional-ZHR, en un área de 11 748,49 m² (82,13% “el predio”) Otros Usos-OU, en un área de 118,58 (0,83% de “el predio”) Recreación Pública /9-+Parques-ZRP (Parque Metropolitano Santa María del Mar-D.A.N.°038-95-MML), y el área restante de 1412,21 m² (9,87% “el predio”) sin zonificación en tanto se encontrarían afectado por vías; y, **viii)** de la revisión del aplicativo JMAP y la base gráfica de trámites se advierte la SI. 22274-2019, respecto a una solicitud de cesión en uso que se viene siendo evaluado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.

11. Que, en atención a ello, mediante Resolución N° 0392-2020/SBNDGPE-SDDI del 26 de agosto de 2020 (fojas 134), se resolvió suspender la tramitación del procedimiento de transferencia interestatal respecto de “el predio”, solicitada por “la administrada”, toda vez que este recae totalmente sobre un proceso judicial anotado en el Asiento N° D00008 de la partida registral N° 11738185 (Expediente N° 00143-2018-10-3003-JR-CI-01), sobre Mejor Derecho de Propiedad, seguido por Marco Benicio Martínez Acosta y Sara Martínez Cucho contra esta Superintendencia Nacional, siendo confirmada por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal mediante Resolución N° 0089-2020/SBN-DGPE del 3 de noviembre del 2020 (fojas 144).

12. Que, mediante escrito presentado el 5 de enero de 2024 (S.I N° 00332-2024) (fojas 163), “la administrada” representada por Gerente Municipal (e), Cesar Augusto Jiménez Silva, formula el desistimiento del procedimiento administrativo de transferencia interestatal para lo cual adjunta el Acuerdo N° 188-2023-MDSMM/ALC emitido por “la administrada” el 13 de diciembre del 2023.

13. Que, en atención a ello, mediante Oficio N° 00167-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero del 2024 (fojas 165) (en adelante “el Oficio”), se comunicó a “la administrada” que de la calificación de su solicitud de desistimiento y revisado el artículo 24° de la Ordenanza N° 241-2017-MDSMM del 27 de junio del 2027, se advierte que el Gerente Municipal no cuenta con facultades para formular el desistimiento; por lo que deberá acreditarse la delegación de la representación legal o en todo caso el desistimiento deberá ser formulado por la autoridad que cuente dicha representación legal, otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes de desistimiento, en virtud del numeral 143.4° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”) y la Resolución Administrativa N° 288-2015-CE-PJ.

14. Que, “el Oficio” fue notificado el 12 de enero del 2024 (fojas 165), en su mesa de partes de “la administrada”, de conformidad con el artículo 21.1° del “TUO de la Ley N° 27444”, razón por la cual se encuentra debidamente notificado; siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 29 de enero del 2024.

15. Que, mediante escrito presentado el 25 de enero del 2024 (S.I N° 01972-2024) (fojas 168) “la administrada”, representada por el alcalde, Hugo Monteverde Cerrutti, dentro del plazo, adjunta el acuerdo de consejo N° 003-2024-MDSMM emitido por “la administrada” el 22 de enero del 2024 (fojas 169).

16. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” cumplió con subsanar lo indicado en “el Oficio” dentro del plazo, toda vez que la solicitud de desistimiento ha sido suscrita por el alcalde el cual ostenta la representación legal de “la administrada” según el artículo 19° de la Ordenanza N° 241-2017-MDSMM del 27 de junio del 2027; por tanto, corresponde continuar con la evaluación del desistimiento formulado.

17. Que, el numeral 197.1 del artículo 197° del “TUO de la Ley N° 27444”, define al desistimiento como una de las formas de conclusión del procedimiento administrativo; debiendo tener en cuenta que, de conformidad con lo señalado en el numeral 198.4) del artículo 198° de la indicada norma procedimental, la oportunidad de presentación y forma del desistimiento se podrá hacer por cualquier medio que permita su constancia y señalando su contenido y alcance, debiendo señalarse expresamente si se trata de un desistimiento de la pretensión o del procedimiento, de no precisarse se considerará que se trata de un desistimiento del procedimiento.

18. Que, los numerales 200.1 y 200.5 del artículo 200° del “TUO de la Ley N° 27444”, señalan que el desistimiento del procedimiento importará la culminación de éste, pero no impedirá que posteriormente vuelva a plantearse igual pretensión en otro procedimiento, pudiendo presentarse en cualquier momento antes de que se notifique la resolución final de la instancia.

19. Que, en ese sentido, al no haberse emitido la resolución definitiva del presente procedimiento, corresponde aceptar el desistimiento formulado por “la administrada”, disponiéndose el archivo definitivo correspondiente; sin perjuicio de que posteriormente vuelva a plantear igual pretensión en otro procedimiento.

20. Que, por otro lado, toda vez que con Resolución N° 0089-2020/SBN-DGPE del 3 de noviembre del 2020, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal confirmó la Resolución N° 0392-2020/SBNDGPE-SDDI del 26 de agosto de 2020, corresponde comunicar lo resuelto por esta Subdirección a la referida Dirección.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe Brigada N° 00050-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0075-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Aceptar el **DESISTIMIENTO** de la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, formulada por **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR**, representado por el representada por el alcalde, Hugo Monteverde Cerrutti, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto por esa Subdirección a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

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

CUARTO. - 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.2.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI