

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0123-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 07 de agosto de 2017

Visto, el Expediente N° 294-2016/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la **UNIVERSIDAD NACIONAL AGRARIA LA MOLINA - UNALM** representada por su apoderada Nancy G. Santos Valdeos, en adelante la "UNALM", contra la Resolución N° 225-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de abril de 2017, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaró infundado el recurso de reconsideración presentado contra la Resolución N° 882-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de diciembre de 2016, que resolvió, entre otros, aprobar la transferencia interestatal a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Jesús María del predio de 971,93 m² ubicado en el distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13445012 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 37241, para que sea destinado al proyecto denominado "Palacio Municipal Jesús María", en adelante "el predio".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158; 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

3. Que, según el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro*



derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico¹.

4. Que, el inciso 215.2 del artículo 215 del “TUO de la LPAG”, establece que sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

5. Que, mediante escrito presentado el 12 de mayo de 2017 (S.I. N° 14796-2017), la “UNALM” interpuso recurso de apelación contra “la Resolución”, bajo los siguientes argumentos:

“II. Fundamentos de Hecho y Derecho.-

1. Revisada la Resolución materia de impugnación y su anexo, rechazan cada uno de nuestros argumentos esgrimidos en nuestro recurso de reconsideración y declarándola infundada, señalando que actuaron de acuerdo a ley al expedir la Resolución N° 882-2016/SBN-DGPE-SDDI lo cual conforme pasamos a exponer no es cierto y que más bien nuestros argumentos esgrimidos en nuestro escrito de reconsideración hacen ver una serie de vicios al expedirse la misma conforme pasamos a detallar.

2. Si bien señalan que han cumplido los requisitos de acuerdo a la Directiva 005-2013 para la transferencia interestatal a favor de la Municipalidad de Jesús María, en concordancia con lo señalado en la normativa de bienes patrimoniales, también lo es que soslayan que en la citada transferencia “**no se valuó debidamente la finalidad pública objeto de la misma**”, pues no basta cumplir con los requisitos formales o como en el presente caso ante su prerrogativa, otorgar un plazo para modificar la zonificación del predio así como un plazo para la elaboración del proyecto que sustente la transferencia bajo apercibimiento de reversión, sino que también está el hecho que este se realizó en paralelo a nuestra solicitud de transferencia y mientras que a nuestro trámite lo calificaron con excesivo celo pese a que se encontraba sustentado en un proyecto de inversión pública, primera para nuestro centro de Idiomas y luego para una unidad de conservación de nuestro museo (proyecto MUNABA), cuya finalidad pública respecto a este último proyecto, **ES PRESERVAR EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN, ES DECIR DE TODOS LOS PERUANOS AL NO CONTAR CON UN LUGAR ADECUADO PARA ELLO Y** señalando que era necesario contar con el predio objeto de transferencia, **versus una idea de proyecto que NO ES NECESARIO NI PRIORITARIO PARA EL MUNICIPIO DE JESÚS MARÍA TODA VEZ QUE A LA FECHA CUENTAN CON UN LOCAL PARA ATENDER AL PÚBLICO.**

Es más, de los argumentos esgrimidos en nuestro recurso de reconsideración y explicando el proyecto de inversión pública (MUNABA) lo que tratamos de hacer ver es que al expedirse la Resolución N° 882-2016/SBN-DGPE-SDDI que aprueba la transferencia a favor de la Municipalidad de Jesús María, no se respetó el principio de uniformidad establecido en el numeral 1.14 establecido en la Ley de Procedimiento administrativo General si la compramos con la Resolución N° 549-2016/SBN-DGPE-SDDI que declara improcedente nuestra solicitud de transferencia sobre el mismo predio así como la resolución N° 780-2016/SBN-DGPE-SDDI que declara infundado nuestro recurso de reconsideración contra la citada resolución.

En efecto, el citado artículo señala “que la autoridad administrativa deberá establecer requisitos similares para trámites similares garantizando que todas las excepciones a los principios generales no serán convertidas en la regla general. **Toda diferenciación deberá basarse en criterios objetivos debidamente sustentados.** (El sombreado y subrayado es nuestro)

Lo expuesto se acredita cuando se revisa los argumentos para rechazar nuestro recurso de reconsideración contra la resolución que deniega nuestro pedido de transferencia del predio ubicado en Jirón Coronel Camilo Carrillo N° 402 Jesús María, al indicar con respecto a nuestro proyecto de museo “**que no constituye prueba idónea**” mientras **que a la Municipalidad de Jesús María con solo un plan conceptual decidieron, sin mayor motivación, que era criterio suficiente para otorgarle la transferencia interestatal.**

Conforme lo expuesto tanto la resolución materia de impugnación así como la Resolución N° 882-2016/SBN-DGPE-SDDI carecen de una debida motivación, hecho que contraviene el artículo 139.3° de la Constitución la cual señala que toda persona tienen derecho a la observancia del debido proceso en cualquier tipo de procedimiento en el que se diluciden sus derechos, se solucione un conflicto jurídico o se aclare una incertidumbre jurídica y como lo



¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación



RESOLUCIÓN N° 0123-2017/SBN-DGPE

ha enfatizado el Tribunal Constitucional, el debido proceso, tanto en su dimensión formal como sustantiva, garantiza el respeto de los derechos y garantías mínimas con que debe contar todo justiciable para que una causa pueda tramitarse y resolverse en justicia (Cfr. Por todas, Sentencia recaída en el Expediente N° 07289-2005-AA/TC, fundamento 3). Entiéndase que lo señalado precedentemente se extiende también al ámbito administrativo. Es preciso indicar que el derecho fundamental al debido proceso, se caracteriza también por tener un contenido antes bien unívoco, heterodoxo o complejo y precisamente, uno de esos contenidos que hacen parte del debido proceso **es el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139.5 de la Constitución y que es extensivo a las resoluciones en el ámbito administrativo.**

Es más el artículo 1.1. de la Ley de Procedimiento Administrativo General señala sobre Principio de legalidad que las autoridades administrativas deben actuar con respecto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

Otro con respecto al tema de la zonificación y la falta de proyecto, señalan que a la Municipalidad se le otorgo dos condiciones para revertir la transferencia son: tramitar el cambio de zonificación otorgándole un plazo de un año y entregar el proyecto para lo cual le dan dos años, por lo que existe una ambigüedad en la resolución N° 882-2016/SBN-DGPE-SDDI, toda vez que no da certeza con cual condición realmente se revertiría la transferencia, esto es, si no cumple con la zonificación dentro del plazo de un año revierte automáticamente la misma sin posibilidad de que presente el proyecto? que pasa si cumple con presentar su proyecto de inversión en el primer año y no cumple con la zonificación.

Conforme a lo expuesto solicito se declare fundado nuestro recurso de apelación y en consecuencia fundado nuestro recurso de reconsideración y se declare infundado el consecuencia la Resolución N° 882-2016/SBN-DGPE-SDDI. (...)"

6. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del TUO de la LPAG, dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

7. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 20 de abril de 2017, ante lo cual la "UNALM" interpuso recurso de apelación el 12 de mayo de 2017, según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

De la solicitud de transferencia predial interestatal presentada por la "UNALM", evaluada bajo el Expediente N° 027-2012/SBNSDDI.

8. Que, con la finalidad de dar una adecuada atención al recurso de apelación presentado por la "UNALM" es importante realizar un breve repaso de los actuados bajo el Expediente N° 027-2012/SBN SDDI, el cual contiene la solicitud de transferencia predial interestatal de "el predio" presentada por la "UNALM", pedido el cual afirman no tuvo una adecuada calificación y evaluación.

9. Que, mediante Oficio N° 516-2011-R-UNAL (S.I. N° 19769-2011) presentado el 24 de noviembre de 2011 la "UNALM" solicito la transferencia de "el predio" con la finalidad de destinarlo al proyecto denominado "Construcción, Implementación y



Equipamiento del Centro de Idiomas de la Universidad Nacional Agraria La Molina”, el cual fue evaluado bajo lo establecido en el artículo 62² de “el Reglamento”, así como la Directiva N° 005-2013/SBN que se encarga de regular los “Procedimientos para la aprobación de la Transferencia Interestatal de predio del Estado” aprobado por la Resolución N° 067-2013/SBN del 19 de setiembre de 2013, en adelante “la Directiva”.

10. Que, es de precisar que de la calificación de la documentación presentada, respecto de las características del proyecto “Construcción, Implementación y Equipamiento del Centro de Idiomas de la Universidad Nacional Agraria La Molina”, el mismo tendría carácter comercial, al obtener con ello un beneficio económico, no operando por lo tanto una transferencia de dominio a título gratuito, sino más bien una transferencia a título oneroso, lo cual fuera informado a la “UNALM” con Oficio N° 294-2014/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2014, solicitando cumplir con los requisitos establecidos en los numerales 7.1. y 7.3 de “la Directiva”.

11. Que, mediante Oficio N° 197-2014-OAL-UNALM (S.I. N° 06878-2014) la “UNALM” solicitó que su requerimiento sea calificado como una transferencia de dominio a título gratuito, no adjuntando la documentación solicitada, por lo que mediante Resolución N° 348-2014/SBN-DGPE-SDDI de fecha 24 de abril de 2014, la SDDI declaró inadmisibles las solicitudes de transferencia de la “UNALM” al no haber cumplido con presentar la documentación solicitada dentro del plazo.

12. Que, mediante escrito presentado el 28 de mayo de 2014 (S.I. N° 11166-2014), la “UNALM” interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 348-2014/SBN-DGPE-SDDI, solicitando que su pedido sea calificado como una transferencia de dominio a título gratuito, por lo que mediante Resolución N° 071-2014/SBN-DGPE de fecha 14 de julio de 2014, esta Dirección resolvió entre otros, declarar la nulidad de la Resolución N° 348-2014/SBN-DGPE-SDDI, retrotrayendo el procedimiento de transferencia de dominio a la emisión por parte de la SDDI de un nuevo pronunciamiento que califique debidamente la información presentada por la “UNALM” dentro de un procedimiento de transferencia de dominio gratuito determinando para ello si esta Superintendencia es competente para disponer de “el predio”.

13. Que, en atención a lo resuelto por la DGPE y como parte de la etapa de calificación, mediante Informe de Brigada N° 1632-2014/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2014, se efectuó el diagnóstico técnico de “el predio” concluyendo que “el predio” constituye un predio de dominio del Estado, inscrito en mayor extensión en la Partida Registral N° 13445012 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 37241.

14. Que, asimismo, con Oficio N° 1744-2016/SBN-DGPE-SDDI del 04 de agosto de 2016, se observó la solicitud de la “UNALM” solicitando de conformidad al inciso j) del numeral 7.1 del capítulo VII de “la Directiva” cumplir con presentar:

- **El programa o proyecto de desarrollo o inversión** con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, establecidos de conformidad con sus respectivas competencias, que contenga: denominación, descripción, finalidad, objetivo, alcances del programa o proyecto, indicación del financiamiento, así como cronograma de la ejecución de la obra, estableciendo el plazo para su conclusión. El financiamiento deberá ser acreditado con documento expedido por el órgano competente; **o**,
 - **El plan conceptual o idea de proyecto contenido:** alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante; **y**,
 - La indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.
- Con relación a la zonificación de “el predio”, de conformidad con lo señalado en el inciso e), numeral 7.1 del Capítulo VII de “la Directiva”, además deberá presentar:
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del predio expedido por la municipalidad en donde se encuentra el predio vigente.

² Artículo 62.- De la transferencia.- La transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios el dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema. (...)



RESOLUCIÓN N° 0123-2017/SBN-DGPE

15. Que, en atención a lo solicita la "UNALM" mediante Carta N° 1579-2016/DIGA (S.I. N° 22470-2016), señalo solicito un plazo adicional de diez (10) para remitir la documentación solicitada respecto del ciclo y cronograma del proyecto, asimismo, al encontrarse en actualización su proyecto no es posible indicar si la ejecución del mismo será por inversión de cuenta propia o de terceros, cumple con adjuntar el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios.

16. Que, mediante Resolución N° 549-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 01 de setiembre de 2016, la SDDI en atención a lo indicado en la Oficio N° 1744-2016/SBN-DGPE-SDDI, al haber cumplido la "UNALM" con subsanar solo una observación, y por ser los plazos improrrogables conformes el numeral 136.1) del artículo 136 de la Ley N° 27444, declaro inadmisibile la solicitud de transferencia predial interestatal disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, sin perjuicio de que pueda volverse a presentar la solicitud de transferencia en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, mediante escrito presentado el 27 de setiembre de 2016 (S.I. N° 26429-2016), la "UNALM" interpone recurso de reconsideración a través del cual impugna la Resolución N° 549-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de setiembre de 2016, con la finalidad de la SDDI reconsidere y admita a trámite su solicitud de transferencia predial interestatal, bajo los fundamentos:

"(...)

5.1. Refiere, que su pedido de transferencia predial interestatal respecto de "el predio" para desarrollar el Proyecto de Inversión Pública "Construcción, Implementación y Equipamiento del Centro de Idiomas de la Universidad Nacional Agraria La Molina" contaba con condición de viable en el 2011, fecha de presentación de su pedido inicial, razón por la cual el 22 de agosto de 2016 solicitó una prórroga a las observaciones realizadas por esta Subdirección en virtud del numeral 136.2 del artículo 136° de la Ley N° 27444, en la medida que –según dice- el perfil simplificado no puede estar vigente en el tiempo de manera indefinida.

5.2. Finalmente, señala que presenta como nueva prueba la verificación en "el predio" que deberá ser realizada por esta Subdirección, su solicitud de ampliación de plazo a la cual anexó los pagos realizados a la Municipalidad Distrital de Jesús María en calidad –según dice- de único propietario de éste, y el formato SNIP 04-Perfil Simplificado-PIP Menor, con código de proyecto de número 2250066 y con Código SNIP 258406, sobre el proyecto "Mejoramiento y Recuperación de los servicios del Museo Nacional de Antropología, Biodiversidad, Agricultura y Alimentación –MUNABA".

18. Que, con Resolución N° 780-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de noviembre de 2016, la SDDI declaró infundado el recurso de reconsideración presentado por la "UNALM", conforme lo indicado el considerando 7.1.6 de la referida Resolución respecto del primer argumento, que de conformidad con la normativa glosada en el numeral 7.1.3 de "la Directiva", **la "UNALM" pudo haber presentado un plan conceptual o idea de proyecto, el cual no requiere un SNIP aprobado y no**



necesariamente un programa o proyecto de inversión. Asimismo, respecto de la variación del proyecto “Mejoramiento y Recuperación de los servicios del Museo Nacional de Antropología, Biodiversidad, Agricultura y Alimentación –MUNABA”, que a modo de nueva prueba ofrece la “UNALM”, es de reiterar lo señalado en el segundo párrafo del considerando 8 de la Resolución, que señala *“En ese sentido, “la Universidad” interpreta que a través de la nueva prueba se le otorga una nueva oportunidad para la presentación de los documentos que no ofreció en su oportunidad, lo cual no corresponde a la finalidad del recurso de reconsideración; en consecuencia, la aludida documentación no constituye prueba idónea que amerite modificar lo resuelto en “la Resolución”.”*.

19. Que, cabe señalar que la Resolución N° 780-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de noviembre de 2016, fue notificada el 16 de noviembre de 2016, conforme se advierte del sello de recepción de la “UNALM”, asimismo, **conforme se advierte de la Constancia N° 1887-2016/SBN-SG-UTD de fecha 14 de diciembre de 2016, la Unidad de Trámite Documentario, señala que no se interpuso medio impugnatorio alguno dentro del plazo legal establecido contra la Resolución N° 780-2016/SBN-DGPE-SDDI, habiendo quedado firme el acto administrativo.**



20. Que, con escrito presentado el 16 de enero de 2016 (S.I. N° 01336-2017) la “UNALM” interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 780-2016/SBN-DGPE-SDDI, deviniendo en extemporáneo, por lo cual mediante Resolución N° 053-2017/SBN-DGPE de fecha 04 de abril de 2017, esta Dirección declaró improcedente el referido recurso.

Del recurso de apelación

21. Que, la “UNALM” en su recurso de apelación cuestiona que no evaluó debidamente la finalidad pública objeto de la transferencia, es decir señala que se debió de realizar una ponderación entre los proyectos presentados por “la Municipalidad” y la “UNALM”, es decir entre el proyecto denominado “Palacio Municipal Jesús María” y “Mejoramiento y Recuperación de los servicios del Museo Nacional de Antropología, Biodiversidad, Agricultura y Alimentación –MUNABA”.



22. Que, al respecto, conforme se desprende de la evaluación de la documentación que obra en el Expediente N° 027-2012/SBNSDDI, la solicitud de transferencia interestatal presentada por la “UNALM” se realizó con la finalidad de implementar el Proyecto denominado: “Construcción, Implementación y Equipamiento del Centro de Idiomas de la Universidad Nacional Agraria La Molina”, finalidad que fuera evaluada entre los años 2012 y 2016, materia del expediente, estando que con escrito presentado el 27 de setiembre de 2016 (S.I. N° 26429-2016), dentro del recurso de reconsideración en el cual impugna la Resolución N° 549-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de setiembre de 2016, que la “UNALM” presenta el nuevo proyecto denominado “Mejoramiento y Recuperación de los servicios del Museo Nacional de Antropología, Biodiversidad, Agricultura y Alimentación –MUNABA”, a modo de nueva prueba que respalde su recurso.

En ese sentido, conforme ya se pronunció la SDDI en la Resolución N° 780-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de noviembre de 2016, en su considerando 8. cuando analizo la presentación del proyecto “Mejoramiento y Recuperación de los servicios del Museo Nacional de Antropología, Biodiversidad, Agricultura y Alimentación –MUNABA”, como “nueva prueba” dentro del recurso de reconsideración, indicando que: *“En ese sentido, “la Universidad” interpreta que a través de la nueva prueba se le otorga una nueva oportunidad para la presentación de los documentos que no ofreció en su oportunidad, lo cual no corresponde a la finalidad del recurso de reconsideración; en consecuencia, la aludida documentación no constituye prueba idónea que amerite modificar lo resuelto en “la Resolución”.”*.

Complementa lo señalado, en el párrafo siguiente: *“Así también, “la Universidad” indica*



RESOLUCIÓN N° 0123-2017/SBN-DGPE

que el Museo de Antropología, Biodiversidad, Agricultura y Alimentación- MUNABA- de "la Universidad" no tiene capacidad para albergar una unidad de conservación y restauración y mantenimiento de material orgánico prehispánico; por lo que, es indispensable contar con "el predio" para dichos fines, anexando para ello el expediente técnico del proyecto de "Rehabilitación de Infraestructura del área de Mantenimiento del Museo Nacional de Antropología, Biodiversidad, Agricultura y Alimentación (MUNABA). Al respecto, es pertinente precisar que con ello "la Universidad" pretende la justificación y sustento para la ejecución del aludido proyecto; así como variar el proyecto inicial construcción implementación y equipamiento del Centro de Idiomas de la Universidad Agraria La Molina), razón por la cual no constituye prueba idónea que amerite modificar lo resuelto en "la Resolución".



23. Que, es por tanto, que la solicitud de transferencia interestatal fue evaluada con la finalidad de destinar "el predio" a proyecto denominado "Construcción, Implementación y Equipamiento del Centro de Idiomas de la Universidad Nacional Agraria La Molina", mas no, con la finalidad de destinarlo al proyecto "Mejoramiento y Recuperación de los servicios del Museo Nacional de Antropología, Biodiversidad, Agricultura y Alimentación –MUNABA", puesto que este cambio de proyecto no se realizó adecuadamente, siendo presentado como "nueva prueba" dentro del recurso de reconsideración. Es decir, en ningún momento se aceptó la modificación de la finalidad para la cual se solicitó la transferencia interestatal.

24. Que, asimismo, debe tenerse en cuenta que al momento de emitirse la Resolución N° 882-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de diciembre de 2016, por la cual se aprobó la transferencia interestatal a favor de "la Municipalidad" de "el predio" para destinarlo al proyecto denominado "Palacio Municipal", el Expediente N° 027-2012/SBNSDDI que contenía la solicitud de transferencia interestatal presentada por la "UNALM" había culminado, quedando la Resolución N° 780-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de noviembre de 2016 consentida al no haber interpuesto recurso contra la misma dentro de los plazos de ley, conforme consta de la Constancia N° 1887-2016/SBN-SG-UTD de fecha 14 de diciembre de 2016, expedida por la Unidad de Trámite Documentario, quedando así demostrado, que no cabía realizar una ponderación entre la solicitud presentada por "la Municipalidad" y la "UNALM", puesto que esta última había finalizado al momento de emitir un pronunciamiento final respecto de la solicitud de presentada por "la Municipalidad".

25. Que, respecto de lo señalado por la "UNALM" en su escrito de fecha 12 de mayo de 2017 (S.I. N° 14796-2017), cuando señala que no se respecto el principio de uniformidad, al otorgar "el predio" a favor de "la Municipalidad" con la presentación de un plan conceptual, y al no aceptar la presentación de su proyecto para destinar el predio al proyecto "Mejoramiento y Recuperación de los servicios del Museo Nacional de Antropología, Biodiversidad, Agricultura y Alimentación –MUNABA", debe indicarse que el literal j) del artículo 7.1 de "la Directiva" señala:

"j. Para la transferencia a título gratuito entre entidades estatales:

(1) **El programa o proyecto de desarrollo o inversión** con los respectivos planes y estudios

técnico – legales para su ejecución, establecidos de conformidad con sus respectivas competencias, que contengan: denominación, descripción, finalidad, objeto, alcances del programa o proyecto, indicación del financiamiento, así como cronograma de la ejecución de la obra, estableciendo el plazo para su conclusión. El financiamiento deberá ser acreditado con documento expedido por el órgano competente, o,

El plan conceptual o idea del proyecto conteniendo: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante. (...)” (El resaltado es nuestro)

26. Que, el literal j) del artículo 7.1. de “la Directiva” establece que para sustentar el proyecto para el cual se solicita el predio en transferencia interestatal, deberá de presentarse “El programa o proyecto de desarrollo o inversión” o “El plan conceptual o idea del proyecto”, conteniendo cada uno características diferentes, lo cual fuera requerido a la “UNALM” dentro de la evaluación de su solicitud de transferencia interestatal de “el predio” para la implementación del proyecto denominado “Construcción, Implementación y Equipamiento del Centro de Idiomas de la Universidad Nacional Agraria La Molina”, conforme consta del Oficio N° 1744-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 04 de agosto de 2016 (folio 192 del Expediente N° 027-2012/SBNSDDI) y otorgándole el plazo de 10 días hábiles para subsanar la referida observación, debiendo indicarse que la misma no cumplió con adjuntar “El programa o proyecto de desarrollo o inversión” o “El plan conceptual o idea del proyecto”, solicitando con Carta N° 1579-2016/DIGA (S.I. N° 22470-2016), un plazo adicional de diez (10) para remitir la documentación solicitada respecto del ciclo y cronograma del proyecto, señalando además que al encontrarse en actualización su proyecto no es posible indicar si la ejecución del mismo será por inversión de cuenta propia o de terceros.

El referido artículo también fue materia de observación por parte de la SDDI a “la Municipalidad” dentro del procedimiento de transferencia interestatal evaluado bajo el Expediente N° 294-2016/SBNSDDI, conforme consta del Oficio N° 1814-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de agosto de 2016 (folio 82 del Expediente N° 294-2016/SBNSDDI), debiendo precisar que la misma cumplió con subsanar lo solicitado mediante Oficio N° 05-2016-MDJM-GM del 24 de agosto de 2016 (S.I. N° 23062-2016).

Queda así demostrado, que la SDDI realizó una aplicación estricta y uniforme dentro de cada procedimiento, otorgándoles a la “UNALM” y a “la Municipalidad” el mismo plazo para cumplir con los requisitos indicados en “la Directiva”, quedando desvirtuado así el argumento presentado.

27. Que, respecto de la legalidad del objeto del acto impugnado, es de señalar que el principio de legalidad se encuentra recogido en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone: **“1.1. Principio de legalidad.- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.”**

En concordancia con el citado Principio de Legalidad, se tiene como un requisito de validez del acto administrativo, regulado en el numeral 2 del artículo 3 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, a la licitud del objeto, en mérito de la cual el objeto, resultado de la debida motivación que lo precede, debe guardar estricta observancia al Sistema Jurídico vigente, el cual se encuentra conformado por la legislación en su conjunto, los principios jurídicos, y demás fuentes de Derecho aplicables al sistema jurídico peruano, y en particular, las fuentes del Derecho Administrativo, recogidas en el artículo V del Título Preliminar de la indicada Ley.

28. Que, en el caso concreto, el objeto del acto impugnado, contenido en la Resolución N° 225-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2017, se ajusta al Principio de Legalidad, toda vez que la decisión de declarar infundado el recurso de



RESOLUCIÓN N° 0123-2017/SBN-DGPE

reconsideración presentado por la "UNALM" contra la Resolución N° 882-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2016, que resolvió aprobar la transferencia interestatal de "el predio" a favor de "la Municipalidad", obedeció a un análisis del cumplimiento de los artículos 64 y 65° de "el Reglamento", que conllevó a la fase de calificación formal de la documentación y solicitud presentada por "la Municipalidad", conforme a las reglas previstas en la Directiva N° 005-2013/SBN denominado "Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predio del Estado", aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN del 19 de setiembre de 2013. En tal sentido, el acto administrativo impugnado contiene una estricta observancia de las normas aplicables al procedimiento de transferencia interestatal a título gratuito; razón por lo cual, queda desvirtuado el argumento presentado por "la UNALM" correspondiendo declararse infundado el recurso de apelación presentado.



29. Que, finalmente, de lo expresado por la "UNALM" respecto de los plazos en la Resolución N° 882-2016/SBN-DGPE-SDDI a favor de "la Municipalidad" señalados en los artículos segundo³ y tercero⁴ de la misma, y las cuales establecen sanción de reversión a favor del Estado, así como su aplicación, corresponde señalar en primer lugar que el artículo 7.3. de "la Directiva" en su tercer párrafo señala respecto del Certificado de Parámetros Urbanísticos: *"Si se verifica que el Certificado de Parámetros Urbanísticos que se adjunta señala una zonificación que no es compatible con la finalidad para la cual se solicita la transferencia, excepcionalmente se podrá efectuar la transferencia con cargo a que la entidad beneficiaria de la misma, en un plazo no mayor de (01) año, gestione y obtenga el cambio de zonificación ante el Gobierno Local respectivo, bajo apercibimiento de reversión de dominio del predio de pleno derecho, mediante la emisión de la resolución correspondiente."*



30. Que, asimismo, el artículo 7.5 de "la Directiva" que señala en su tercer párrafo "en caso que la entidad hubiese presentado el plan conceptual o idea del proyecto de acuerdo a lo previsto en el inciso 1) del literal j) del numeral 7.1. de la presente Directiva, la resolución de transferencia deberá establecer como obligación que la entidad adquirente presente, dentro del plazo máximo de dos (02) años contados desde la notificación de la resolución, el respectivo programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, de conformidad con la norma antes citada y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, bajo apercibimiento de reversión, en caso de incumplimiento."

³ **SEGUNDO: DISPONER** que la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA** tiene el plazo de un (1) año, contado desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para que gestione y obtenga el cambio de zonificación ante el Gobierno Local respectivo, de conformidad con lo expuesto en el numeral 20.2) del considerando décimo octavo de la presente resolución.

⁴ **TERCERO: DISPONER** que la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA** tiene el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, de conformidad con lo expuesto en el numeral 20.3) del considerando diecinueve de la presente resolución.

31. Que, respecto del procedimiento de reversión el artículo 9.5 de “la Directiva” señala:

“El procedimiento de reversión se inicia luego de efectuada la inspección técnica a los predios estatales transferidos, cuando los profesionales de la SDS, tratándose de la SBN o de la respectiva unidad operativa de la entidad transferencia, adviertan que no se ha cumplido con la finalidad para la cual fueron transferidos los predios dentro de plazo establecido en la resolución o en el contrato de transferencia. (...)”

En tal sentido, conforme lo dispuesto en el artículo segundo de la Resolución N° 882-2016/SBN-DGPE-SDDI, “la Municipalidad” cuenta con el plazo de un (1) año contado desde la notificación de la referida resolución, bajo sanción de reversión, para gestionar y obtener el cambio de zonificación, es decir esta Superintendencia, a través de la Subdirección de Supervisión, de conformidad a sus competencias, y a lo establecido en los artículos 9.5 y 9.6 de “la Directiva”, se encargará de supervisar el cumplimiento de esta cláusula, correspondiendo de ser el caso, iniciar el procedimiento de reversión a favor del Estado, asimismo, de cumplir con lo establecido en el artículo segundo de la resolución, deberá de cumplir con lo establecido en el artículo tercero, esto es, en el plazo de dos (2) años deberá presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, el cual se encuentra bajo las mismas condiciones de reversión.



De conformidad con la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por la **UNIVERSIDAD NACIONAL AGRARIA LA MOLINA – UNALM** contra la Resolución N° 225-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de abril de 2017 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



Ing. Alfredo Abelardo Martínez Cruz
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES