



RESOLUCIÓN N°

0262-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de mayo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 179-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR** representada por el alcalde Kahhat Abedrabbo Marwan Zakharia, mediante el cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A TITULO GRATUITO** del predio de 251 650.07 m² ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13002966 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 80138 en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Resolución N° 0143-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016 se aprobó la reversión de “el predio” a favor del Estado, quedando inscrito en el asiento C00002 de la partida registral N° 13002966 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

4. Que, mediante escrito presentado el 29 de enero de 2016 (S.I. N° 02274-2016) la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar, representado por el alcalde Marwan Zakharia Kahht Abedrabbo, (en adelante “la Municipalidad”) solicita el desistimiento, puesta a disposición y la transferencia predial interestatal a título gratuito de “el predio” en mérito del artículo 62° de “el Reglamento” con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: iniciativa privada “Universidad de Ciencias Gastronómicas, Turísticas y Ambientales”. Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Marwan Zakharia Kahht Abedrabbo (fojas 11); **b)** copia simple de la acreditación realizada por el Jurado Nacional de Elecciones el 6 de noviembre de 2014 a favor de Marwan Zakharia Kahht Abedrabbo (fojas 12); **c)** copia certificada del Acuerdo de Concejo Municipal N° 02-2016-MSMM – Sesión Extraordinaria N° 2



- 2016 del 20 de enero de 2016 (fojas 14); **d**) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 007-2015-DDU/MSMM del 17 de febrero de 2015 (fojas 30); **e**) copia simple de la partida registral N° 13002966 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 32); **f**) copia simple del contrato de derecho de superficie denominado "Universidad de Ciencias Gastronómicas, Turísticas y Ambientales" (fojas 40), **g**) copia legalizada del Certificado de Compatibilidad de Uso N° 002-2013-DDU/MSMM del 8 de julio de 2013 (fojas 127); **h**) copia legalizada del Acta de Toma de Posesión del 11 de julio de 2013 (fojas 130); **i**) documento denominado cuadro de resumen (10 años) (fojas 135)

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de "el Reglamento", según el cual, 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, el artículo 64° de "el Reglamento" dispone que las transferencias de propiedad del Estado a favor de los Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señalada, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.

7. Que, el artículo 65° del "Reglamento" establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnico - legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.

8. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por Directiva N° 005-2013/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado"; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, del 19 de setiembre de 2013 (en adelante "la Directiva"). Asimismo, el numeral 14) del Texto Único del Procedimiento Administrativo de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN) recoge los requisitos previstos en la citada Directiva.

9. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3) de "la Directiva" prescribe que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de la "SDDI", sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

10. Que, mediante Oficio N° 0669-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2016 se solicitó a "la Municipalidad" lo siguiente:

("...)

Sobre el particular, cabe señalar que de la revisión del expediente remitido no se ha adjuntando lo siguiente:

- El Programa de Desarrollo 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.

Es pertinente señalar que de la lectura del escrito presentado, se indica que el programa o proyecto de desarrollo o inversión es el contrato de superficie celebrado con la empresa PROCIBARIS S.A.C.; sin embargo, el citado documento no cumple con las formalidades establecidas en la Directiva N° 005-2013/SBN, que regula el procedimiento para la transferencia predial interestatal a título gratuito de predios del Estado, aprobado por Resolución N° 067-2013/SBN del 19 de setiembre de 2013, además, no se encuentran suscrito por funcionario competente.

Asimismo, teniendo en cuenta el proyecto a ejecutarse y de conformidad con la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, deberá indicar el artículo correspondiente con el cual tenga facultades para realizar dicho proyecto.

Es preciso indicar que de presentar vuestra entidad el plan conceptual o idea del proyecto deberá tener en cuenta lo dispuesto en el numeral 7.5) de la Directiva N° 005-2013/SBN.

Por tanto, en virtud del numeral 7.3) del artículo 7° de la "Directiva N° 005-2013/SBN", concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se le otorga un plazo de **diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil**, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que remita la documentación que se indica en los párrafos precedentes, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.



RESOLUCIÓN N°

0262-2016/SBN-DGPE-SDDI

No obstante a lo antes señalado, de la revisión de la partida registral se advierte en la inscripción del contrato de constitución de derecho de superficie celebrado por vuestra entidad inscrito en la partida N° 13272283 del Registro de Predios de Lima a favor de PROCIBAS S.A.C., por el plazo de 50 años contados a partir de la fecha de la suscripción del contrato e incluye el plazo para la ejecución de las edificaciones.

En ese sentido, teniendo en cuenta que de aprobarse la transferencia predial interestatal a título gratuito vuestra entidad obtendrá un beneficio económico, deberá cumplirse con lo dispuesto en el artículo 64° de "Reglamento" el cual dispone que las transferencias de propiedad del Estado a favor de los Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señalada, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.

Además, cabe señalar que de la revisión a la página web de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos existe el título pendiente N° 238826-2016. En ese sentido, teniendo en cuenta la existencia de los títulos pendientes de inscripción deberá manifestar su conformidad a recibir el predio con dicha condición.

(...)"

11. Que, mediante Oficios N° 11 y 17-2016-SG/MSMM del 1 y 19 de abril de 2016 (S.I. N° 07992-2016 y N° 09876-2016) "la Municipalidad" da respuesta a lo solicitado indicando que su solicitud se encuentra facultada para ejecutar el proyecto en el artículo 9° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades (en adelante la "Ley N° 27972"), asimismo, remite los documentos siguientes: **a)** programa de desarrollo e inversión denominado: partida N° 13002966 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (Parcela 3) iniciativa privada "Universidad Gastronómica, Turísticas y Ambientales" visado por el alcalde de "la Municipalidad" (fojas 151); **b)** documento denominado: acreditación de financiamiento del proyecto "Universidad de Ciencia Gastronómicas, Turísticas y Ambientales" del 31 de marzo de 2016 (fojas 154); **c)** cronograma de ejecución de obra (fojas 155); **d)** copia simple de la acreditación realizada por el Jurado Nacional de Elecciones el 6 de noviembre de 2014 a favor de Marwan Zakharia Kahht Abedrabbo (fojas 161); **e)** copia simple del documento nacional de identidad de Marwan Zakharia Kahht Abedrabbo (fojas 162); **f)** programa de desarrollo e inversión denominado: partida N° 13002966 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (Parcela 3) visado por el alcalde de "la Municipalidad" (fojas 165).

12. Que, de la revisión del aplicativo de procesos judiciales con la que cuenta esta Superintendencia se advierte que sobre "el predio" no recae ningún proceso judicial.

13. Que, mediante Oficio N° 22-2016-ALC/MSMM presentado el 4 de mayo de 2016 (S.I. N° 11586-2016) "la Municipalidad" manifiesta que por error se consignó como programa proyecto al documento denominado partida N° 13002966 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (Parcela 3) debiendo ser considerado como un plan conceptual.

14. Que, el numeral 7.2) de "la Directiva" señala que: con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, la SDDI o quien haga sus veces procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo.

15. Que, la brigada de instrucción a cargo del procedimiento realizó una inspección técnica inopinada a "el predio" el 23 de marzo de 2016 constatándose que se encuentra ubicado con frente a la antigua carretera Panamericana y corresponde a un terreno de topografía variada, con zonas de menor pendiente y cerro. El lindero colindante con la vía y el lindero con la parcela 2 se encuentra cercados con tela de polietileno y palos, el resto del terreno está cercado con palos de madera y

alambre en el interior del terreno existe un letrero que indica PROCIABIS SAC (iniciativa privada). Asimismo, se observa que se han iniciado algunos movimientos de tierra principalmente para habilitar una vía (trocha); sin embargo, la mayoría del terreno se encuentra en terreno natural, no se encontraron dentro del predio construcciones, únicamente una caseta de vigilancia de material precario, así consta en la Ficha Técnica N° 0103-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2016.

16. Que, en ese sentido de la calificación integral de los documentos presentados, se advierte que la "Municipalidad" **cumple con los requisitos formales exigidos por el "TUPA de la SBN" y "la Directiva"**, razón por la cual se admitió a trámite la presente solicitud de transferencia interestatal de "el predio".

17. Que, en atención a lo expuesto, corresponde ahora pronunciarse por el aspecto de fondo al presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

17.1 Respeto a la expresión concreta de su pedido

La "Municipalidad" solicita la transferencia predial a título gratuito de "el predio" con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: "Universidad de Ciencia Gastronómicas, Turísticas y Ambientales"

Cabe señalar que "la Municipalidad" señala que se encuentra facultada para ejecutar el proyecto en mérito del artículo X del Título Preliminar, numeral 18) del artículo 9°, artículo 36°, artículo 41° y numerales 3.3) y 3.5) del artículo 86° de la "Ley N° 27972".

17.2 Respeto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

"La Municipalidad" ha presentado el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 007-2015-DDU/MSMM del 17 de febrero de 2015 y el Certificado de Compatibilidad de uso N° 002-2013-DDU/MSMM del 8 de julio de 2013 señalan que "el predio" tiene zonificación: **CZ – Comercio Zonal y ZRP – Zona de Recreación Pública**. Cabe señalar que el certificado de compatibilidad presentado indica que el proyecto a ejecutarse es compatible con la zonificación.

17.3 Acuerdo de Concejo

La "Municipalidad" ha cumplido con remitir el Acuerdo de Concejo Municipal N° 02-2016-MSMM – Sesión Extraordinaria N° 2 -2016 del 20 de enero de 2016.

17.4 Respeto del Plan conceptual denominado "Universidad de Ciencia Gastronómicas, Turísticas y Ambientales" en adelante "el Proyecto".

a) Alcance

La "Municipalidad" señala que "el proyecto" tiene como finalidad desarrollar una institución referida como líder de opinión mundial y como la mejor alternativa de estudios en temas relacionados a gastronomía, turismo e industrias alimentarias. Contribuir con el desarrollo y expansión de la industria gastronómica y turística, incorporando a la sociedad a personas emprendedoras e innovadoras que cuenten con una formación integral, con un alto sentido de responsabilidad social y con un profundo respeto por el medio ambiental.

b) Cronograma preliminar

La "Municipalidad" ha cumplido con dicho requisito toda vez que ha programado concluir la construcción del "proyecto" en 10 años.

c) Presupuesto

La "Municipalidad" ha señalado que para la ejecución de "el proyecto" se destinará un presupuesto de S/. 19 126 000.00 (Diecinueve millones ciento veintiséis mil 00/100 soles)





RESOLUCIÓN N°

0262-2016/SBN-DGPE-SDDI

d) Beneficiarios aproximados

La "Municipalidad" ha cumplido con dicho requisito en la medida que se ha estimado como beneficiarios la población estudiantil.

e) Visación

La "Municipalidad" ha presentado "el proyecto" visado por el alcalde Marwan Zakharia Kahht Abedrabbo.



18. Que, está demostrado que la "Municipalidad" cumple con los requisitos de forma y de fondo para aprobar la transferencia interestatal gratuita de "el predio".

19. Que, por otro lado, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de "la Directiva", establece los parámetros del contenido de la resolución que aprueba la transferencia –como en el caso de autos–, según el cual: "La resolución deberá contener necesariamente las condiciones específicas de la transferencia, de acuerdo al tipo de transferencia a efectuarse, la finalidad para la cual es otorgado el predio, así como el plazo de ejecución del proyecto, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento".



20. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde establecer, para el caso concreto, los referidos parámetros de la presente Resolución, sobre la base del Plan conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

20.1 Condiciones específicas

La "Municipalidad" ha solicitado la transferencia habiendo señalado las siguientes obligaciones: **a)** creación de una universidad que reunirá tres (3) facultades de gran importancia para el país; **b)** forestación de los cerros dentro del terreno donde se desarrollara el proyecto, a través de la plantación con riego tecnificado de especiales maderables propias del ecosistema natural.

20.2 Finalidad

Tal y como se precisó líneas arriba, "el predio" será destinado únicamente para la "**Universidad de Ciencia Gastronómicas, Turísticas y Ambientales**" bajo sanción de reversión establecida en el artículo 69° del "Reglamento".

20.3 Plazo de ejecución

En el caso concreto, la "Municipalidad" no ha presentado un Programa o Proyecto de desarrollo o inversión, toda vez que se acogió al **plan conceptual o idea de proyecto**, razón por la cual no es posible establecer un plazo de ejecución del proyecto.

Sin embargo, sí es posible establecer como obligación que la "Municipalidad", bajo sanción de reversión, presente en el plazo de dos (02) años, contados desde la notificación de la presente resolución, el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, de conformidad con lo dispuesto por el



numeral 7.5) de “la Directiva”.

21. Que, por otra parte, en atención a lo expuesto resulta procedente aprobar la transferencia predial a título gratuito a favor de la “Municipalidad” en los términos expuestos de la presente resolución.

22. Que, el artículo 68° del Reglamento mencionado, señala que la resolución aprobatoria de la transferencia entre entidades públicas tiene mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos.

23. Que, sólo para efectos registrales a pesar de tratarse de una transferencia de dominio en el Estado a título gratuito, se fija en S/. 1.00 (un nuevo sol con 00/100) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 085-2011/SBN, la Directiva N° 005-2013/SBN, la Resolución N° 054-2013/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 0304-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TITULO GRATUITO** a favor de **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR** el predio de 251 650.07 m² ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13002966 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 80138 para que sea destinado al proyecto denominado “**Universidad de Ciencia Gastronómicas, Turísticas y Ambientales**”.

SEGUNDO: DISPONER que la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR** tiene un plazo de dos (02) 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 22.3) del veintidosavo considerando de la presente resolución.

TERCERO: DISPONER que la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR** destine el área transferida únicamente para la “**Universidad de Ciencia Gastronómicas, Turísticas y Ambientales**” caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

CUARTO: DISPONER que si la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR** obtiene algún beneficio económico producto de la transferencia, deberá entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor del citado gobierno, esto de conformidad con el artículo 64° del Reglamento de la Ley N° 29151.

SEXTO: DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-
POI 5.2.2



[Firma manuscrita]
ABOG. Carlos Redaqui Sanchez
Subintendencia de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES