



RESOLUCIÓN N°

0268-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de mayo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 180-2016/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 60 600,06 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° P03288978 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 57054 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° 0145-2016/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 00007 de la partida registral N° P03288978 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° 02273-2016) 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: Instituto Tecnológico Superior Santa María del Mar. Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Marwan Zakharia Kahht Abedrabbo (fojas 12); **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 13); **c)** copia certificada del Acuerdo de Concejo Municipal N° 02-2016-MSMM – Sesión Extraordinaria N° 2 – 2016 del 20 de enero de 2016 (fojas 15); **d)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 001-2014-DDU/MSMM del 20 de enero

de 2014 (fojas 31); e) copia simple de la partida registral N° P03288978 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 33); f) copia simple del contrato de derecho de superficie denominado “Otorgamiento de Derecho de Superficie para la Ejecución de la Sede del Instituto Superior Tecnológico - CETEMIN” (fojas 41).

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° 0671-2016/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; **a**;
- 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 Asociación del Centro Tecnológico Minero – CETEMIN; 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.

No obstante a lo antes señalado, de la revisión de la partida registral se advierte en el asiento 00004 la inscripción del contrato de derecho de superficie suscrito por vuestra entidad a favor de la Asociación del Centro Tecnológico Minero – CETEMIN la cual corre inscrita en la partida registral N° 11304237 del Registro de Personas Jurídicas de Lima por el plazo de 50 años, contados a partir de la suscripción del contrato e incluye el plazo para la ejecución de las edificaciones. El



RESOLUCIÓN N°

0268-2016/SBN-DGPE-SDDI

citado superficiario pagara al propietario en calidad de retribución un pago anual de 3.5% de todos los ingresos percibidos como resultado de la explotación del derecho de superficie otorgado mediante el citado contrato, calculado según el porcentaje de números de alumnos matriculados en el instituto superior variándose el 4% de todos los ingresos percibidos según las estipulaciones expresas.

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.



11. Que, mediante Oficios N° 12 y 19-2016-SG/MSMM del 1 y 19 de abril de 2016 (S.I. N° 07993-2016 y N° 09881-2016) "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: iniciativa privada "otorgamiento de derecho de superficie para la ejecución de la sede del instituto Superior Tecnológico – CETEMIN y contrato de superficie visado por el alcalde de "la Municipalidad" (fojas 141); **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 154); **e)** copia simple del documento nacional de identidad de Marwan Zakharia Kahht Abedrabbo (fojas 155); **f)** programa de desarrollo e inversión denominado: proyecto para la ejecución de la sede del Instituto Superior Tecnológico visado por el alcalde de "la Municipalidad" (fojas 158).



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° 23-2016-ALC/MSMM presentado el 4 de mayo de 2016 (S.I. N° 11587-2016) "la Municipalidad" remite información complementaria y adjunta los documentos siguientes: **a)** documento denominado resumen ejecutivo del proyecto: instituto tecnológico superior Santa María del Mar (fojas 169); **b)** memoria descriptiva (fojas 187); **c)** plano denominado planeamiento eléctrico (fojas 195); **d)** plano denominado planeamiento sanitario (fojas 196); **e)** plano denominado planteamiento general (fojas 197); **f)** plano denominado topografía (fojas 198); **g)** plano denominado plan maestro (fojas 199); **h)** plano de ubicación (fojas 200); **i)** memoria descriptiva general (fojas 201); **j)** copia simple de la Resolución Directoral N° 070-2014-DDU/MSMM del 30 de diciembre de 2014.

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 es un terreno irregular de una forma irregular y de pendiente variada, una parte del terreno recae sobre un área de poca pendiente y una parte sobre cerros de pendiente pronunciada. El predio se encuentra totalmente cercado con

palos de madera y alambrado, se encuentra desocupado. Se observa que se han realizado movimientos de tierra y depositado desmonte, así consta en la Ficha Técnica N° 0096-2016/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: "Instituto Tecnológico Superior Santa María del Mar"

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° 001-2014-DDU/MSMM del 20 de enero de 2014 en que se indica que "el predio" tiene zonificación: **Zona de Habilitación Recreacional – ZHR y Área de Tratamiento Normativo IV** compatible con el proyecto.

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 Programa o Proyecto denominado "Instituto Tecnológico Superior Santa María del Mar" en adelante "el Proyecto".

a) Denominación:

"La Municipalidad" ha cumplido con dicho requisito indicando que el proyecto se denominará: **"Instituto Tecnológico Superior Santa María del Mar"**.

b) Descripción:

"La Municipalidad" ha cumplido con dicho requisito indicando que sobre "el predio" construirá la nueva sede del instituto tecnológico, el mismo que se desarrollara a través de un contrato de derecho de superficie.

c) Finalidad:

"La Municipalidad" ha cumplido con dicho requisito indicando que con la ejecución de "el proyecto" se busca la creación de carreras técnicas que contribuyan a acotar el déficit especializado para el sector ambiental, minero e industrial.

d) Objetivo:

"La Municipalidad" ha cumplido con dicho requisito indicando que el objetivo de "el proyecto" es contribuir con el desarrollo educativo del país y de este modo coadyuvar a acotar el déficit de personal especializado en carreras técnicas. Además de dotar a "la Municipalidad" de ingresos que ayudaran al mejoramiento del distrito.

e) Alcances del programa:

"La Municipalidad" ha cumplido con dicho requisito indicando que con el proyecto se buscará: **a)** incrementar los ingresos de "la Municipalidad" en virtud de los pagos anuales que se realizaran por concepto de redistribución; **b)** la formación de personal técnico especializado en carreras orientadas a satisfacer la demandas del sector minero del país, **c)** se busca incrementar la oferta educativa en el distrito de Santa María del Mar así como de los otros distritos de los balnearios del sur.



RESOLUCIÓN N° 0268-2016/SBN-DGPE-SDDI

- f) **Indicación del financiamiento:**
"La Municipalidad" ha cumplido con dicho requisito, ya que, ha indicado que la construcción del proyecto será efectuado por un inversionista privado.
- g) **Cronograma de ejecución de la obra:**
"La Municipalidad" ha cumplido con dicho requisito, indicando que "el proyecto" se ejecutará en un plazo de siete (7) años.
- h) **Financiamiento:**
"La Municipalidad" ha cumplido con dicho requisito en razón que ha estimado un presupuesto de S/ 9 556 000.00 Soles (Nueve millones quinientos cincuenta y seis mil y 00/100 Soles).



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)** instalación de cerco perimétrico, **b)** estudio de cimentación y pavimentación; **c)** nivelación del terreno; **d)** instalación de panel.

20.2 Finalidad

Tal y como se precisó líneas arriba, "el predio" será destinado únicamente para la "**Instituto Tecnológico Superior Santa María del Mar**" bajo sanción de reversión establecida en el artículo 69° del "Reglamento".

20.3 Plazo de ejecución

En el caso concreto, "la Municipalidad" ha presentado un Programa o Proyecto de desarrollo o inversión, el mismo que establece como plazo para la ejecución de la obra siete (7) años contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión.

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° 0310-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 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 60 600,06 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° P03288978 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 57054 para que sea destinado al proyecto denominado “**Instituto Tecnológico Superior Santa María del Mar**”.

SEGUNDO: La **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR** deberá destinar el predio transferido únicamente para la ejecución del proyecto denominado “**Instituto Tecnológico Superior Santa María del Mar**”, en un plazo máximo de siete (7) años contado a partir de la notificación de la presente Resolución, caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

TERCERO: DISPONER que la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARIA DEL MAR** destine el área transferida únicamente para la “**Instituto Tecnológico Superior Santa María del Mar**” 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: 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° XI – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-
POI 5.2.2



[Handwritten signature in blue ink]
A/CG. Carlon Pastegui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS