

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1039-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de noviembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 156-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE DEFENSA – MARINA DE GUERRA DEL PERU**, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS**, respecto a un área de 682,242.50 m² ubicado en los distritos de Santa Rosa y Ancón, provincia y departamento de Lima, la cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrita en la Partida Registral N° 07075451 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 26042, 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 Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito s/n presentado el 3 de enero de 2018 (S.I. N° 00123-2018), el Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú, representado por S.J Rubén Castillo Pulache, jefe del Departamento de Bienes Inmuebles, Saneamiento Predial y Margesí (en adelante “el administrado”) peticiona la transferencia interestatal a título gratuito, para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Plano de diagnóstico P-03 (foja 4); **b)** Partida registral N°07075451 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 7-10); **c)** Plano de ubicación U-1 (fojas 16).

4. 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.



5. Que, el artículo 64° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.3.2 del inciso 5.3 del Artículo V de la Directiva N° 005-2013-SBN, denominada procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado, prescribe que la transferencia de propiedad del Estado en favor de los Gobiernos Regionales y/o Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas.

6. Que, el artículo 65° de “el 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.

7. 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, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).

8. 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 esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que la SDDI, en el caso de la SBN, o la entidad pública, a través de la unidad operativa correspondiente verificará la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, sus pendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva. Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación hasta por igual término para el cumplimiento de lo que se hubiere requerido bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud, en caso el administrado no subsane las observaciones efectuadas dentro del plazo otorgado o ampliado, se da por concluido el trámite notificándose dicha decisión al administrado.

9. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales (calificación formal) de conformidad con nuestro “Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “el administrado” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 165-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero del 2018 (fojas 77) concluyendo respecto de “el predio” lo





RESOLUCIÓN N° 1039-2018/SBN-DGPE-SDDI

siguiente: **i)** Se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N° 07075451 del Registro de Predios de Lima con un área de 682 252,252 m² y con un área grafica de 613 675,43 m². Por otro lado, está adjudicada a favor del club social cultural y deportivo "Club de la Unión" con Partida Registral N° 42839027 del Registro de Predios de Lima con un área inscrita de 105 397,00 m² y con un área grafica de 106 424,99 m²; **ii)** inscrito en el tomo 1937, Fs 415 que continua en la partida electrónica N° 07075451 del registro de predios, Zona Registral N° IX – Sede Lima con un área inscrita de 682 252,252 m² y con un área grafica de 613 675,43; **iii)** asimismo, la trocha razonable (calle 15), aparece registrada en la carta nacional 1/100 000 elaborada por el IGN en los años 60, rompería la continuidad del dominio restringido por existir con anterioridad a la promulgación de la ley de playas; **iv)** según el plano de zonificación del distrito de Santa Rosa aprobado según ordenanza N° 1085-MML publicada el 26 de octubre del 2007, se tendría lo siguiente: ZRP-p: con un área de 60 771,77 m²; Vía (calle 15): con un área de 8375,71 m²; ZHR: con un área de 554 527,85 m²; **v)** existe una reserva de área de 108 278,22 m² por PROINVERSION, la cual forma parte de un área mayor de 682 252,50 m² el cual continua en la Partida N° 07075451 de la Oficina Registral de Lima (lo que representa aproximadamente 17.64 %). Asimismo, es materia de prescripción adquisitiva de dominio de un área de 178 884,70 m² del Complejo Recreacional Royal Club lo que representa aproximadamente 29.15 %; **vi)** existe un procedimiento de venta directa de un área de 30 Has de la "Parcela C"; y, **vii)** es materia de 3 procesos judiciales.



12. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 2251-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2017 (en adelante "el Oficio"), esta Subdirección comunicó a "el administrado", las observaciones referente al Plan Conceptual, procesos judiciales y antecedentes técnicos advertidos en el informe preliminar precitado (fojas 77), con el fin de que remita la documentación técnica correspondiente, conforme a lo establecido en la "Directiva N° 005-2013/SBN", otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del mismo, para subsanar las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud.



13. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado el 18 de setiembre del 2018; razón por la cual se tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.4¹ del artículo 21° del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; Asimismo, debe indicarse que el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsanen las observaciones advertidas, **venció el 03 de octubre de 2018.**



14. Que, en el caso en concreto, "el administrado" no presentó la documentación solicitada que subsane las observaciones advertidas (conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID, por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en el Oficio antes señalado, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de transferencia interestatal a título gratuito y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

¹ Plazo y contenido para efectuar la notificación

*(...)

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal; pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

15. De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, el Informe de Brigada N° 1315-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1206-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre del 2018



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE DEFENSA – MARINA DE GUERRA DEL PERU**, representado por S.J Rubén Castillo Pulache, jefe del Departamento de Bienes Inmuebles, Saneamiento Predial y Margesí, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. 8.0.2




ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES