

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0750-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N° **184-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA**, representado por la secretaria general Yvonne A. López Villagaray, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** del predio de 10 047,40 m², ubicado en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022- VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN"), 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 Oficio N° 012-2024-SG-MDPH presentado el 26 de enero del 2024 y 30 de enero de 2024 (S.I. Nros.º 02322-2024 y 02414-2024) respectivamente, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA**, representada e por la secretaria general Yvonne A. López Villagaray ("la administrada"), solicita la transferencia interestatal de "el predio" con la finalidad de destinarlo para el proyecto denominado "Oficinas administrativas y de uso múltiple para la atención al ciudadano" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** acuerdo de consejo N° 070-2023-MDPH de 06 de diciembre de 2023 (fojas 3 al 5); **b)** memoria descriptiva (fojas 6); y, **c)** planos perimétricos (fojas 8 y 9).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

6. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento”, establece que la solicitud se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas.

7. Que el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito de predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias y fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.

8. Que, de conformidad con la Décimo Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento” las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de la titularidad de predios de dominio público, a favor de otra entidad que requiera efectuar su acumulación con otro predio o inmueble. La acumulación debe estar referida a la necesidad de viabilizar la ejecución de una obra pública o un proyecto de inversión y/o a la inscripción o regularización de la edificación realizada. Esta transferencia es a título gratuito y no conlleva la pérdida de la condición jurídica de dominio público del predio, pudiendo modificarse a la entidad responsable de su administración, en cuyo caso se requiere la conformidad de la entidad primigenia, y la debida sustentación del cambio

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

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

11. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

12. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00274-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2024 ampliado mediante Informe Preliminar N° 654-2024/SBN-DGPE-SDDI de 23 de mayo de 2024, en los cuales se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12469222 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 53454.
- ii. Es atravesado por el lado noroeste con servidumbre de línea de transmisión eléctrica de baja tensión de la empresa Luz del Sur, con un tipo de red aéreo y con código 546019589.
- iii. Se ubica en zona urbana consolidada, de topografía llana y suelo arenoso. Colinda con la antigua panamericana sur y calle sin nombre. Se advierte la existencia de un cerco perimétrico de material de concreto que abarca la totalidad del predio estatal como si se tratará de un único predio.

Asimismo, se advierte que “el predio” se superpone con vía asfaltada. Análisis sustentado en las imágenes satelitales de fecha 02.04.2023 y ficha técnica N° 208-2009/SBN-GO-JAR.

- iv. “El predio” se encuentra parcialmente superpuesto con la zonificación: Comercio Zonal 9 309,49 m² (92.65%) y en 738,00 m² (7.35%) con área de circulación, de acuerdo con el plano de zonificación del distrito de Punta Hermosa. Asimismo, se sugiere solicitar a “la administrada” información sobre la superposición con vías a fin de excluir el área de dominio público.
- v. Se ha descartado la existencia de duplicidad registral entre “el predio” inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12469922 (CUS 53454) y la partida a favor de terceros inscrito en la partida registral N° 11329632.
- vi. De la visualización de las imágenes satelitales con fecha 10.03.2011 se visualiza un cerco perimétrico que comprende la totalidad del CUS 53454, ámbito que estaría conducido por los propietarios del predio colindante Bruno Teófilo Valenzuela Vizcarra y Mario Valenzuela Vizcarra corroborado en la ficha N° 0208-2009/SBN-GO-JAR realizada el 23.04.2009.

13. Que, mediante Oficio N° 1048-2024/SBN-DGPE-SDDI de 4 de marzo de 2024, esta Subdirección solicitó a la SUNARP los siguientes títulos archivados Nros. 176524 de 21 de setiembre de 2001 y 148398 de 09 de agosto de 2002, a fin de determinar la superposición de partidas. Lo cual fue comunicado a “la administrada” mediante Oficio N° 1081-2024/SBN-DGPE-SDDI el 5 de marzo de 2024.

14. Que, mediante Informe Preliminar N° 668-2024/SBN-DGPE-SDDI de 29 de mayo de 2024 (fojas 35), se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la administrada”, advirtiéndose que no ha adjuntado el plan conceptual del proyecto denominado “Oficinas administrativas y de uso múltiple para la atención al ciudadano”, de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

- Si bien, se tiene que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, sin embargo, a fin de excluir áreas de dominio público (vías) ya que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de intangible, inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 21° de la Constitución de 1993; por lo que es “la administrada” en mérito a sus competencias quien deberá precisar el área superpuesta con dominio público y reformular el área; remitiendo la documentación técnica correspondiente.
- No presento plan conceptual o expediente del proyecto.

En tal contexto, de acuerdo a lo indicado en “el Reglamento” y “la Directiva”, deberá considerar y presentar, lo siguiente:

- El plan conceptual debe estar visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento; o
- El expediente del proyecto debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento.
- A fin de tener la certeza sobre el “área disponible” del predio y al encontrarse superposición con vías y excluir el área de dominio público es necesario que presente lo siguiente:
 1. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano;
 2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500;
 3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
- Deberá presentar el acuerdo de consejo respecto del “área disponible”, aprobando el pedido de transferencia.

15. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 01929-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo del 2024 (fojas 39) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la administrada” lo señalado en el considerando que antecede otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”,

para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

16. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el día 30 de mayo del 2024 a través de la mesa de partes virtual de “la administrada”, según consta en el acuse de recibo con número de expediente N° 4495 (fojas 42); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida **venció el 17 de junio del 2024.**

17. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD, “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de transferencia predial y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida la presente Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; Resolución N° 0059-2024/SBN-GG; el Informe Preliminar N° 0668-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 778-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de transferencia predial formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA**, representada por la secretaria general Yvonne A. López Villagaray, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO. - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.2.4

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI