



RESOLUCIÓN N° 0084-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 1166-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DEL CENTRO POBLADO AUGUSTO B. LEGUÍA**, mediante la cual peticona la adjudicación debido al crecimiento urbano a favor de 300 familias, respecto de once (11) manzanas con las siglas Z1, X1, W1, U1, V1, S1, T1, H1, T2, U2, y V2, en adelante “los predios”; 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (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 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, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 139-2019-AL-CPABL-CCG, presentado el 2 de octubre del 2019 (S.I. N° 32629-2019), la Municipalidad del Centro Poblado Augusto B. Leguía (en adelante “la administrada”) peticona la adjudicación de “los predios” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por la SUNARP el 22 de noviembre de 2018 (fojas 12); **b)** planos perimétricos de ubicación y localización correspondientes a los predios (fojas 17); **c)** memorias descriptivas correspondiente a los predios (fojas 14);



d) copias simples de los comprobantes de pago de agua JAAS, luz (Luz del Sur) e impuestos municipales autovalúo HR-PU de diferentes integrantes del Centro Poblado correspondientes a los predios (fojas 53); **e)** documentos fotográficos (fojas 205); **f)** certificados y constancias de posesión a favor de diferentes integrantes del Centro Poblado correspondientes a los predios (fojas 218); y, **g)** copia simple del plano de aprobado por la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial.

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, por su parte 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 “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN (en adelante “la Directiva”), establecen que la transferencia de propiedad del Estado a 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, por otro lado, el numeral 7.3) de “la Directiva”, establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, 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, suspendiéndose 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; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.

7. Que, el numeral 1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

8. 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia predial, 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, y 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 que exige el procedimiento de transferencia invocado (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





RESOLUCIÓN N° 0084-2020/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 1417-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2019 según el cual determinó que “la administrada” no presentó documentación técnica suficiente para realizar el diagnóstico técnico, en tanto no indica el área, ubicación de “los predios”, el uso o finalidad que se le otorgará.



11. Que, en ese contexto mediante el Oficio N° 4681-2019-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre del 2019 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección le comunicó a “la administrada” que, la documentación técnica remitida por su despacho no resulta suficiente para determinar la titularidad o condición jurídica que tendrían “los predios” toda vez que no precisa el área materia de interés, en tanto solo adjuntó documentación técnica relacionada a once (11) manzanas con las siglas Z1, X1, W1, U1, V1, S1, T1, H1, T2, U2 y V2; asimismo, de lectura de su solicitud se infiere que requiere la adjudicación de un predio mas no se especifica bajo qué acto de disposición se acogerá, por lo que se le requirió que especifique su petitorio, **i)** en caso su comuna solicite sería la transferencia interestatal título gratuito u oneroso; o, **ii)** en caso lo solicite terceros será por compraventa por subasta pública y excepcionalmente por compraventa directa.



11.1. En tal sentido, se comunicó que si su pretensión estuviese contenida en el numeral **i)**, debería tomarse en consideración que el artículo 61° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades (en adelante “la Ley 27972”), establece que *“la petición de adjudicación de tierras al Estado se aprueba por el concejo municipal, para sí o para la Municipalidad del Centro Poblado que lo requiera, con el voto conforme de las dos terceras partes del número legal de regidores teniendo a la vista el proyecto completo de uso de los bienes solicitados y las evaluaciones del impacto ambiental que pueda generarse”*, por lo que, deberá evaluar solicitar, a través del gobierno local competente (Municipalidad Provincial o Distrital), la transferencia interestatal del predio materia de interés, para lo cual deberá además presentar los requisitos técnicos legales establecidos en el numeral 7.1) de “la Directiva”¹. Asimismo, deberá

1 7.1 Inicio del procedimiento de transferencia interestatal

Para el inicio del procedimiento de transferencia el administrado deberá presentar una solicitud escrita, la cual contendrá lo siguiente:

- La indicación de la entidad pública a la cual se dirige.
 - La indicación de la entidad pública solicitante, con los nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad de su representante legal.
 - La expresión concreta de lo pedido, indicando el área, ubicación del predio y el uso o finalidad que se otorgará al predio.
 - Lugar, fecha, firma.
 - Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del predio expedido por la municipalidad en donde se encuentra el predio vigente.
 - Partida Registral del predio cuya transferencia se solicita o Certificado Negativo de Búsqueda Catastral expedida por la SUNARP.
- En el caso que el área solicitada no guarde identidad con la inscrita en el Registro de Predios o cuando no se encuentre inscrita, el administrado además presentará:
- Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM - WGS 84 a escala 1/5000 o múltiplo apropiado con indicación del área, linderos, medidas perimétricas autorizado por ingeniero O arquitecto colegiado.

considerar que, el artículo 4° de “la Ley 27972” prescribe que las municipalidades provinciales y distritales constituyen órganos de gobierno local que ejercen gobierno dentro de su jurisdicción; o,

- 11.2. Por el contrario, si su pretensión estuviese contenida en el numeral ii) el artículo 74° de “el Reglamento”, el cual establece que los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa a favor de terceros sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta directa, desplegándose los dispositivos legales correspondientes a fin de que pueda encausar su pedido, otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia (2 días hábiles) 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 de conformidad con lo señalado en el numeral 7.3) del artículo 7° de “la Directiva”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”.



12. Que, “el Oficio” fue notificado en la dirección señalada por “la administrada” en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido el 30 de diciembre del 2019, razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3² del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo otorgado de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 16 de enero de 2020.**



13. Que, mediante el Oficio N° 07-CP.ABL-ALC-2020 (S.I. N° 01114-2020) recepcionado el 15 de enero de 2020, es decir dentro del plazo, “la administrada” pretendió subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio” solicitando ante esta Subdirección la venta directa por causal de “los predios” amparando su pedido en que constituye una necesidad básica para 300 familias contar con un lugar donde refugiarse.



14. Que, de lo indicado en el considerando anterior se constata que “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” debido que, el petitorio de adjudicación bajo la modalidad de venta directa debió ser formulado por los terceros interesados, siendo los legitimados para solicitarlo; por otro lado, asimismo, no se cumplió con remitir documentación técnica que permita determinar si el predio es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, 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 procedimiento una vez consentida esta resolución.

15. Que, toda vez que, la inadmisibilidad no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, queda a salvo el derecho de los interesados de solicitar la venta directa de “los predios” adjuntando los requerimientos técnicos legales indicados en la Directiva N° 006-2014-SBN, así como precisando la causal de venta directa regulada en el artículo 77° de “el Reglamento”.

h. Plano de ubicación del predio.

i. Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, las medidas perimétricas y la zonificación (con los nombres de los colindantes, si los hubiere) autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

² Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal: “21.3: “En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado”.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0084-2020/SBN-DGPE-SDDI

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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 077-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020; y, los Informes Técnicos Legales N° 088-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DEL CENTRO POBLADO AUGUSTO B. LEGUÍA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.2.4



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES