

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0398-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 1250-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CELENDIN**, representada por su alcalde, José Ermitaño Marín Rojas, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de dos predios de 7 445,06 m² y 3 366,88 m², ubicados en el lado Oeste del casco urbano del distrito y provincia de Celendín, departamento de Cajamarca; en adelante "el predio 1" y "el predio 2".

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 "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 presentado el 25 de noviembre de 2019 (S.I. N° 37831-2019), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CELENDIN**, representada por su alcalde, José Ermitaño Marín Rojas (en adelante “la administrada”) peticiona la transferencia pal interestatal respecto de “el predio 1” y “el predio 2” (fojas 1), para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple del oficio N° 815-2019/SBN-GG-UTD emitido por la Superintendencia de Bienes Nacionales el 23 de abril de 2019 (fojas 3); **2)** copia simple del oficio N° 7132-2019/SBN-DGPE-SDAPE emitido por la Superintendencia de Bienes Nacionales el 26 de setiembre de 2019 (fojas 4); **3)** copia simple del oficio N° 02194-2019/SBN-GG-UTD emitido por la Superintendencia de Bienes Nacionales el 5 de noviembre de 2019 (fojas 5); **4)** memoria descriptiva 1 suscrito por el arquitecto Roberto Díaz Chávez (fojas 6); **5)** copia simple de la partida registral N° 11171604 emitido por la Oficina Registral de Cajamarca Zona Registral N° II - Sede Chiclayo (fojas 9); **6)** memoria descriptiva 1 suscrito por el aRegistral de Cajamarca Zona Registral N° II - Sede Chiclayo (fojas 13); **7)** memoria descriptiva N° 1365-2018/SBN-DGPE-SDAPE emitido por la Superintendencia de Bienes Nacionales(fojas 14); **8)** plano perimétrico-ubicación elaborado por la Superintendencia de Bienes Nacionales (fojas 15); **9)** certificado de parámetros urbanísticos emitido por la Municipalidad Provincial de Celendín el 4 de octubre de 2010(fojas 16);**10)** formato N°05-A Registro de idea de proyecto o programa de inversión suscrito por el subgerente de pre- inversión Jorge Medina Burga (fojas 17); 11) copia fedateada del acuerdo de consejo N° 170-2019-MPC-A emitido por la Municipalidad Provincial de Celendín (fojas 18); **12)** copia simple de credencial emitido por el Jurado Electoral Especial de Cajamarca (fojas 30); **13)** copia simple de documento nacional de identidad de su representante (fojas 31); **14)** plano de localización y ubicación suscrito por el arquitecto Roberto Carlos Díaz Chávez(fojas 32);**15)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Roberto Carlos Díaz Chávez (fojas 35);y, **16)** plano del proyecto denominado “Creación del Parque Recreacional San Isidro y embellecimiento de la colina San Isidro” suscrito por el arquitecto Roberto Carlos Díaz Chávez (fojas 37).

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 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.

6. Que, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por 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, 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”).

7. Que, 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 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.

8. 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.

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 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, en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la administrada” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1530-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre del 2019(fojas 58); concluyendo respecto de “el predio 1” y “el predio 2”, lo siguiente:

- i. “El predio 1” (7 445,06 m²), se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11171604 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, CUS N° 118550;
- ii. “El predio 2” (3 366,88 m²), se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 11178860 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, CUS N° 126558;
- iii. Según las Fichas Técnicas N° 0561-2017/SBN-DGPE-SDAPE y N° 0556-2017/SBN-DGPE-SDAPE, ambos predios constituyen terrenos de naturaleza eriaza con pendiente moderada, se encuentran totalmente desocupados con cobertura vegetal y sin delimitación física de carácter permanente;
- iv. Se advierte discrepancia en la información consignada en el Certificado de Parámetros Urbanísticos del 4 de octubre de 2019 con el plano de zonificación presentado, en tanto que visualizado dicho plano ambos predios se encontrarían en zona de expansión urbana y no como señala que contaría con zonificación Usos Especiales-OU.

12. Que, mediante hoja de reclamación web N° 000152 y 000153 ambas del 26 de enero del 2020, el señor Cristobal Alvarado Becerra formula reclamo por la demora de atención a la solicitud de ingreso N° 37831-2019 y con memorando N° 00218-2020/SBN-GG-UTD del 27 de enero de 2020, la Unidad de Trámite Documentario corre traslado del reclamo formulado en el que dispone que el referido reclamo debe ser tramitado por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.

13. Que mediante Informe de Brigada N° 092-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de febrero de 2020, se realizó el descargo correspondiente la misma que fue comunicada a la UTD mediante memorando N° 400-2020/SBN-DGPE-SDDI el 5 de febrero de 2020 y al señor Cristóbal Alvarado Becerra mediante Oficio N° 367-2020/SBN-DGPE-SDDI de 5 de febrero de 2020.

14. Que, habiéndose determinado que tanto “el predio 1” y “el predio 2” son de dominio privado y de libre disponibilidad, esta Subdirección emitió el Oficio N° 345-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020 (en adelante “el Oficio”), a efectos de informar y requerir a “la administrada” lo siguiente:

- i. Presentó el Acuerdo de Concejo N°170-2019-MPC-A del 15/11/2019 aprobando el pedido de transferencia de “el predio 1” y “el predio 2”; del cual es posible correlacionar el documento en tanto se señala el número de partida; no obstante, se advirtió que existe error al

- consignar las áreas materia de transferencia;
- ii. Se presentó el Formato N°05-A: Registro de idea de proyecto o Programa de inversión: “Creación del Parque Recreacional San Isidro y Embellecimiento de la Colina San Isidro del distrito de Celendín-Provincia de Celendín y departamento de Cajamarca” en el que solo se consigna el número de beneficiarios de 26 925 habitantes y montos estimados de inversión, así como presentó un esquema de distribución arquitectónica del proyecto. En ese sentido, “la administrada” no presentó el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, que contenga entre otra denominación, descripción, finalidad, objetivos, alcance del programa o proyecto, indicación del financiamiento, así como el cronograma de ejecución de obra, estableciendo el plazo para su conclusión; o, el plan conceptual o idea de proyecto conteniendo, alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante; y,
 - iii. Deberá aclarar la discrepancia entre la información consignada en el Certificado de Parámetros Urbanísticos con el plano de zonificación presentado.

Por lo tanto, se solicitó a “la administrada” que indique el sustento legal que acredite que cuenta con facultades para ejecutar el proyecto denominado “Creación del Parque Recreacional San Isidro y embellecimiento de la colina San Isidro” considerando la descripción del proyecto a ejecutar, así como, las facultades establecidas en la Ley Orgánica de Municipalidades, adjuntando la documentación correspondiente.

Para que subsane las observaciones se le otorga el plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia de dos (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 137.1 del artículo 137° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

15. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 4 de febrero de 2020, recibido por mesa de partes de “la administrada”, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.4^[1] del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 20 de febrero de 2020.**

16. Que, mediante escrito presentado el 20 de febrero de 2020 (S.I N° 04693-2020) “la administrada” dentro del plazo establecido, adjuntan la documentación siguiente: **a)** acuerdo de consejo N° 44-2020-MPC-A emitido por la Municipalidad Provincial de Celendín el 13 de febrero de 2020 (fojas 71); **b)** informe legal N° 45-2020-AL-MPC de 18 de febrero de 2020 (fojas 72); **c)** formato N° 05-A. Registro de Idea de proyecto o programa de inversión (fojas 74); **d)** certificado de parámetros urbanísticos emitido por la Municipalidad Provincial de Celendín el 14 de febrero de 2019 (fojas 76); **e)** copia simple del oficio N° 345-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020. Por lo que, corresponde determinar a esta Subdirección si ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de transferencia predial descritas en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

Respecto a indicar el sustento legal que acredite que cuenta con facultades para ejecutar el proyecto denominado “Creación del Parque Recreacional San Isidro y embellecimiento de la colina San Isidro” considerando la descripción del proyecto a ejecutar, así como, las facultades establecidas en la Ley Orgánica de Municipalidades.

Al respecto “la municipalidad” mediante informe legal N° 45-2020-AL-MPC de 18 de febrero de 2020 (fojas 72); señala que se encuentran facultados para realizar dicho proyecto de inversión en base al artículo 87° de la Ley de Municipalidades, sin embargo, no indica cuál es el área competente de la entidad para la visación del proyecto de acuerdo al Reglamento de Organización y Funciones (ROF). Por lo expuesto, “la Municipalidad” no ha subsanado la

primera observación advertida a su solicitud.

Respecto a presentar un nuevo Acuerdo de concejo aprobando el pedido de transferencia del predio; con las áreas correctas, así como el número de la partida registral.

Al respecto, “la administrada” adjunto el acuerdo de consejo N° 44-2020-MPC-A emitido por la Municipalidad Provincial de Celendín el 13 de febrero de 2020 (fojas 71); indicando las áreas correctas de “el predio 1” y “el predio 2”. Por lo expuesto, ha subsanado la segunda observación advertida a su solicitud.

Respecto a presentar el plan conceptual o idea del proyecto, conteniendo: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado aprobado por el área competente de la entidad solicitante; en donde se haga referencia a las áreas solicitadas.

Al respecto, “la administrada” presenta el formato N° 05-A. Registro de Idea de proyecto o programa de inversión (fojas 74); sin embargo, dicho formato fue observado en “el oficio”; por lo que ya se indicó que no cumple con los requisitos de “la Directiva”. Por lo expuesto, no ha subsanado la tercera observación advertida a su solicitud.

Respecto a la indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.

Al respecto, indica que para la ejecución del proyecto se realizará por contrata y el financiamiento por donaciones y transferencias. Por lo expuesto “la administrada” ha subsanado la cuarta observación advertida a su solicitud.

Respecto a adjuntar Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de “los predios” expedido por la municipalidad en donde se encuentran, las áreas y porcentajes sobre cada una de las zonificaciones en la cuales recae “el predio” y los usos compatibles según corresponda.

Al respecto, “la administrada” adjunta el certificado de parámetros urbanísticos emitido por la Municipalidad Provincial de Celendín el 14 de febrero de 2019 (fojas 76) en el cual se indica que los predios se encuentran en zonificación de expansión urbana (ZEU); sin embargo, inicialmente se presentó un certificado de parámetros urbanísticos emitido el 4 octubre de 2019 en el cual se indica como zonificación usos especiales con densidad RDM-3 existiendo discrepancia en la fecha de emisión y la información brindada. Por lo expuesto “la administrada” no ha subsanado la quinta observación advertida a su solicitud.

17. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado que “la administrada” no cumplió con subsanar tres observaciones de las cinco formuladas en “el Oficio”, por tanto, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de transferencia y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, 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.

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, Informe de Brigada N° 500-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2020; y, los Informes Técnicos Legales N° 454-2020/SBN-DGPE-SDDI y N° 455-2020/SBN-DGPE-SDDI ambas del 24 de agosto del 2020.

[1] Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

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”.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL** presentada por **LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CELENDIN** representada por su alcalde, José Ermitaño Marín Rojas, 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. 20.1.2.4.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO