

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1280-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de diciembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 054-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NANCHOC**, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de cinco (5) áreas de 1 600,00 m<sup>2</sup>, 100,00 m<sup>2</sup>, 6 063,00 m<sup>2</sup>, 573,00 m<sup>2</sup> y 2 500,00 m<sup>2</sup>, ubicados en los distritos de Nanchoc, provincia de San Miguel, departamento de Cajamarca, en adelante "el predio 1", "el predio 2", "el predio 3", "el predio 4" y "el predio 5"; 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° 008-2017-MDN/A presentado el 13 de enero del 2017 (S.I. N° 01255-2017), la Municipalidad Distrital de Nanchoc (en adelante "la administrada") peticona la transferencia predial respecto de "el predio 1", "el predio 2", "el predio 3", "el predio 4" y "el predio 5" con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado "Mejoramiento y Ampliación del Plan Maestro de Saneamiento, Agua Potable, Desagüe y Tratamiento de Aguas Residuales Nanchoc" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** planos perimétricos correspondiente a los predios (fojas 4); **b)** planos de ubicación y localización correspondiente a los predios (fojas 9); **c)** memorias descriptivas correspondiente a los predios (fojas 14); **d)** resumen ejecutivo del proyecto denominado "Mejoramiento y Ampliación del Plan Maestro de



Saneamiento, Agua Potable, Desagüe y Tratamiento de Aguas Residuales Nanchoc" (fojas 27); e) copia simple del convenio N° 912-2016-VIVIENDA/VMCS/PNSU (fojas 79); y; f) acta extraordinaria N° 001-2017-MDN/A emitida por "la administrada" el 5 de enero del 2017 (fojas 95).

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.

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Brigada N° 086-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero del 2017 (fojas 97) según el cual entre otros, determinó lo siguiente:





## **RESOLUCIÓN N° 1280-2019/SBN-DGPE-SDDI**

- 10.1. "El predio 1", se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11162825 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, con CUS N° 100474 (fojas 101). Siendo que con Ficha Técnica N° 1254-2015/SBN-DGPE-SDAPE, se encuentra ocupado parcialmente por un reservorio de agua de material noble (fojas 102).
- 10.2. "El predio 2", se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11162826 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, con CUS N° 100471 (fojas 103). Siendo que con Ficha Técnica N° 1253-2015/SBN-DGPE-SDAPE, profesionales de la SDAPE determinaron que "el predio 2" se encuentra parcialmente ocupado por un reservorio de agua de material noble, que se encuentra cercado con palos y alambres (fojas 104).
- 10.3. "El predio 3", se encuentra inscrito a favor de Estado en la partida registral N° 11163547 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, con CUS N° 102129 (fojas 105). Siendo que con Ficha Técnica N° 926-2016/SBN-DGPE-SDAPE, profesionales de la SDAPE advirtieron que "el predio 3" se encuentra desocupado y a 60 metros del cauce del Rio Nanchoch (fojas 106).
- 10.4. "El predio 4", se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11163548 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, con CUS N° 102126 (fojas 107). Siendo que con Ficha Técnica N° 929-2016/SBN-DGPE-SDAPE, profesionales de la SDAPE advirtieron que "el predio 4" se encuentra ubicado a la margen derecha del Rio Nanchoch y desocupado (fojas 108).
- 10.5. "El predio 5", se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11163549 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, con CUS N° 102127 (fojas 109). Siendo que con Ficha Técnica N° 928-2016/SBN-DGPE-SDAPE, profesionales de la SDAPE advirtieron que "el predio 5" se encuentra parcialmente cercado con palos y una construcción de aproximadamente 10 m<sup>2</sup> (fojas 110), asimismo según Oficio N° 473-2015-ANA-AAA-JZ-V y su Informe Técnico N° 027-2015-ANA-AAA-JZ-ALA-ZAÑA/AWDA emitidos por la Autoridad Local de Agua – Zaña, señala que este se encuentra dentro del cauce del Rio Nanchoch (fojas 117).
11. Que, con Oficio N° 590-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo del 2017 (fojas 111), esta Subdirección solicitó a la Empresa Prestadora de Servicio de Saneamiento S.A. – Cajamarca – E.P.S. SEDACAJ S.A. nos informe si los sectores sobre el cual "la administrada", pretende prestar los servicios de saneamiento se encuentran fuera de su ámbito de responsabilidad, de conforme con lo dispuesto en los artículo 11° y 12° del Decreto Supremo N° 1280 – Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento. Cabe precisar que lo solicitado se puso en conocimiento de "la administrada" a través del Oficio N° 608-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo del 2017 (fojas 114).





12. Que, en atención a lo solicitado con Carta N° 202-2017-GG/EPSSDACAJ S.A. (S.I. N° 14009-2017) (fojas 139), .P.S. SEDACAJ S.A. informa que los sectores sobre los cuales “la administrada” pretende prestar servicios de saneamiento se encuentran fuera de su ámbito de responsabilidad de conformidad con lo dispuesto en los artículo 11° y 12° del Decreto Supremo N° 1280 – Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento.

13. Que, tal como se indicó en el décimo considerado de la presente resolución, “el predio 3” se encontraría 60 metros del cauce del Rio Nancho y “el predio 5” se encuentra dentro del cauce del Rio Nancho; por lo que a fin de determinar si estos constituyen bienes de dominio privado y de libre disponibilidad, se procedió a emitir el Oficio N° 2533-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de septiembre del 2018 (fojas 158), con el cual se consultó a la Autoridad Nacional de Agua (ANA), si las citadas áreas se encuentran afectadas por bienes de dominio público hidráulico y/o faja marginal correspondiente, y de ser el caso, nos indique el área involucrada.

14. Que, en atención a la consulta realizada, la Autoridad Nacional de Agua (ANA), mediante Oficio N° 915-2018-ANA-GG/DSNIRH presentado el 17 de octubre del 2018 (S.I N° 37819-2018) (fojas 159), traslada el Informe Técnico N° 029-2018-ANA-DSNIRH/JCCR del 12 de octubre del 2018 (fojas 160), el cual concluye que los predios en consulta se encuentran en zonas inundables del Rio Nancho y no cuentan con estudio de delimitación de Faja Marginal, asimismo “el predio 3” se encuentra superpuesto con el bloque de riego Nancho operado por la Junta de Usuarios de Zaña, las cuales se encuentran bajo la administración de la Autoridad Nacional de Agua, de acuerdo a las funciones y competencias establecidas en la Ley N° 29338- Ley de Recursos Hídricos.

15. Que, en virtud de la información proporcionada por la Autoridad Nacional de Agua (ANA), se procedió a elaborar el Informe Preliminar N° 1025-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre del 2019 (fojas 163), según el cual se concluyó que respecto a “el predio 3” y “el predio 5” que se encuentran en zonas inundables del Rio Nancho y no cuentan con estudio de delimitación de Faja Marginal; asimismo, se descarta que “el predio 3” no se encuentra afectado por el bloque de riego de Nancho, información que fue contratada con el Sistema Catastral Rural para Predios Rurales Individuales “SICAR”.

16. Que, en ese contexto mediante el Oficio N° 4021-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre del 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 173), esta Subdirección le requirió a “la administrada” que: **i)** excluya “el predio 3” y “el predio 5” toda vez que no existe no es posible determinar si se superpone con bien de dominio Hidráulico<sup>1</sup> al no encontrarse delimitado la faja marginal; **ii)** presente el programa de desarrollo o proyecto de desarrollo o inversión, o Plan conceptual o idea de proyecto; **iii)** especifique si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros; y, **iv)** presente el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios de “el predio”; 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”.

17. 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 10 de diciembre del 2019 (fojas 174), razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3<sup>2</sup> del artículo 21° del “TUO de la Ley

<sup>1</sup> Artículo 3.- Naturaleza de las Fajas Marginales – Resolución Fejatural N° 332-2016-ANA – Reglamento para la Delimitación y Mantenimiento de las Fajas Marginales

Las fajas marginales son bienes de dominio público hidráulico por lo que tienen la condición de inalienable e imprescriptible. La Autoridad Administrativa del Agua – AAA Autoriza la ejecución de cualquier actividad o instalación que se pretenda ejecutar en las fajas marginales, dentro del marco permitido por la Ley de Recursos Hídricos y su Reglamento.

<sup>2</sup> 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

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1280-2019/SBN-DGPE-SDDI**

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 27 de diciembre del 2019.**

18. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 175) “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 procedimiento una vez consentida esta 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, 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° 1498-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre del 2019; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 1528, 1529, 1530, 1531 y 1532 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre del 2019.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NANCHOC**, 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