

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0593-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 419-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE AUCALLAMA**, representada por su alcalde Hugo Álvarez Carballido, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto del predio de 58 150,03 m², denominado "Parcela 5", ubicado a la altura del Km 60+920 de la carretera Panamericana Norte – Variante del Serpentin de Pasamayo, distrito Aucallama, provincia Huaral y departamento Lima, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 60158233, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, con CUS 120896, para desarrollar el proyecto "Cementerio Covid 19", 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, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado mediante el 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 la "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° 095-2020-MDA/A presentado el 09 de junio de 2020 (S.I. N° 08185-2020), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE AUCALLAMA**, representada por su alcalde Hugo Álvarez Carballido, (en adelante "la Municipalidad"), peticiona la Transferencia Interestatal a favor de Gobiernos Regionales y/o Gobiernos Locales a título gratuito de "el predio" con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto "Cementerio Covid 19", sin adjuntar documentación que sustenten su pretensión.

4.- 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.

5.- 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.

6.- Que, el artículo 63° de “el Reglamento”, establece que la transferencia de predios a título gratuito puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

7.- Que, el artículo 64° de “el Reglamento”, establece que la transferencia de propiedad del Estado a favor de los Gobierno Regionales o Gobiernos Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia, cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos. Asimismo

8.- 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, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN (en adelante “la Directiva”).

9.- 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.

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 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.

11.- Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0612-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2020 (fojas 3), el cual concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

1. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 60158233 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, anotado con CUS 120896.
2. Según la modificación del Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Huaral 2009 – 2019, aprobado mediante Ordenanza Municipal N°001- 2018-MPH del 23/03/20188, a través del cual se identifica usos potenciales para proyectos de inversión en la jurisdicción

de la Provincia; “el predio” se encuentra en ámbito de Área de Tratamiento III (Valle Chancay - Huaral) – IIIa: Pecuaria, Ecoturística.

3. De la situación física y de ocupación de “el predio”, se verifica de las imágenes satelitales del Google Earth de octubre del 2019 que “el predio” se ubica en la margen izquierda de la carretera Panamericana Norte en la dirección Lima – Huarmey, en zona extraurbana, topografía ondulada pendiente menor a 10%, no presenta delimitación alguna, sin embargo, al interior frente a la carretera se advierte un área de aproximadamente 6 000,00 m², cercada y al interior una construcción que ocupa menos del 1%; colindante a esta se observa un muro paralelo a la carretera, detrás de éste dos o tres construcciones, el resto del área (la mayor parte de “el predio”) se encuentra en la condición de desocupado. Información que se corrobora con lo señalado en la Ficha Técnica N° 170-2018/SBN-DGPESDDI asociada al CUS 120896, el cual recoge la inspección efectuada el 14.05.2018, que señala que “el predio” (58 150,03 m²), se encuentra parcialmente ocupado por construcciones de material noble, estructuras de postes de madera y módulos de madera y otras en condición precaria en 9 306,05 m² (16.00%), dichas edificaciones corresponderían a miembros de la Asociación de Medianos y Microempresarios “Sol Perú”
4. El predio” se superpone con solicitud en trámite S.I. N°39183-2019 (venta directa) y la N°03573-2020 (cesión en uso).
5. “El predio” corresponde al polígono con rotulo 76-2017 (CUS 120896), incorporado al portafolio inmobiliario en el año 2017, con la potencialidad de uso industrial – industria liviana, sustentado con el Informe de Potencialidad N°1675-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28/11/2017, en condición vigente.

12.- Que, en virtud a lo expuesto en el ítem iv del décimo primer considerando de la presente Resolución, esta Subdirección mediante memorándum N° 1388-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2020 (fojas 10), requirió a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal –SDAPE informe sobre el procedimiento de cesión en uso, tramitado en el Exp 331-2020/SBN-SDAPE (SI N° 3573-2020); requerimiento que fue atendido con memorándum N° 01904-2020/SBN-SDAPE del 18 de agosto de 2020 que informa que el citado procedimiento se encuentra pendiente de subsanación (fojas 11).

13.- Que, en ese contexto, a haberse determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad esta Subdirección con Oficio N° 02006-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2020 (fojas 12) (en adelante “el Oficio”), requirió a “la Municipalidad”, lo siguiente: **i)** presente acuerdo de concejo, aprobando el pedido de transferencia de “el predio”; precisando el área solicitada y la ubicación del proyecto a ejecutar; **ii)** el Programa de Desarrollo o Proyecto de Desarrollo o Inversión, para el cual solicita el área, con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución establecidos de conformidad con sus respectivas competencias, que contenga: denominación, descripción, finalidad, objetivo, alcances del programa o proyecto, indicación del financiamiento, así como cronograma de la ejecución de la obra estableciendo el plazo para su conclusión. El financiamiento deberá ser acreditado con documento expedido por el órgano competente; **iii)** el Plan conceptual o idea del proyecto, conteniendo; alcance, cronograma preliminar presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado y aprobado por el área competente de la entidad solicitante; con el área solicitada; y, la indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros; y, **iv)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de “el predio” expedido por la municipalidad en donde se encuentra el área materia de su interés, el cual consigne el área y porcentajes sobre cada una de las zonificaciones en la cuales recae “el predio” y los usos compatibles según corresponda.

14.- Que, es preciso indicar que “el Oficio” fue notificado en la sede de “la Municipalidad”, siendo recibido por Mesa de Partes el 09 de setiembre de 2020 (fojas 15), conforme consta en el cargo de notificación expedido por la empresa Olva Courier razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3 del artículo 21° del Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General de Ley N° 27444 (en adelante “el T.U.O. de la Ley N° 27444”), habiendo el plazo otorgado vencido el 25 de setiembre de 2020.

15.- Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 16), “el administrado” 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 inadmisibile su solicitud de transferencia y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución.

16.- Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Procuraduría Publica de esta Superintendencia para que proceda a la defensa y recuperación, judicial o extrajudicialmente del predio, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.1.4 del Lineamiento N° 001-2018/SBN-DGPE^[1].

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 0680-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0666-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IINADMISIBLE** la solicitud presentada porla **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ALTO LARÁN**, representado por el alcalde Alberto Magallanes Mendoza, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- 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° 20.1.2.8

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

^[1] "Lineamiento para la remisión, procesamiento e incorporación e información sobre transferencia interestatal"

5.1.4 En los casos que las solicitudes de transferencia de dominio sean denegados y se advierte indicios de ocupación del predio del Estado, la SDDI a través de un memorando comunicara a la Procuraduría Pública dicha situación y en conocimiento con la SDS, adjuntando ficha técnica de inspección de ser el caso.