

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 177-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de marzo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 030-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COISHCO**, representada por su alcalde Manuel Aldave Boyd, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** de un predio de 2 561, 61 m², ubicado en el distrito de Coishco, provincia del Santa, departamento de Ancash, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 11 de enero de 2018 (S.I. N° 00962-2018), la Municipalidad Distrital de Coishco, representada por su alcalde Manuel Aldave Boyd, (en adelante "la Municipalidad"), solicita la transferencia predial interestatal de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del DNI de su alcalde (fojas 4); **b)** copia certificada de Acuerdo de Concejo N° 072-2017-MDC emitido por la Municipalidad Distrital de Coishco el 25 de agosto de 2017 (fojas 6); **c)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 012-2017 MDC/SGDUyC emitido por la Municipalidad Distrital de Coishco el 12 de setiembre de 2017 (fojas 8); **d)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Jonathan Torres Diaz (fojas 12 al 15); **e)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido el 9 de noviembre de 2017 por la Ofician Registral N° VII Sede Huaraz Zona Registral de Chimbote (fojas 16); y, **f)** plano de ubicación – localización lamina U-01 de octubre de 2017 suscrita suscrita por el arquitecto Jonathan Torres Diaz (fojas 18).



4. 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.

5. Que, el artículo 62° de "el Reglamento", establece que 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. Asimismo, dicho procedimiento 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 la Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016, publicada el 17 de noviembre de 2016 (en adelante "la Directiva").

6. Que, en relación a la transferencia de predios de **dominio público del Estado**, la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", concordada con el numeral 6.1) del artículo VI) de "la Directiva", dispone que excepcionalmente, la entidad titular, o la SBN, cuando el bien es de titularidad del Estado, pueden aprobar la transferencia a título gratuito u oneroso de predios que originalmente fueron del dominio privado estatal y actualmente están siendo destinados a uso público o sirven de soporte para la prestación de un servicio público, a favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio público, para cuyo efecto la entidad solicitante debe efectuar el sustento respectivo. Así también esta es de carácter excepcional, no siendo procedente cuando resulten aplicables otras figuras como la afectación en uso en vía de regularización, la asignación o la reasignación; por lo que, si en la solicitud no se acredita la pertinencia de transferir el predio en mérito a la Tercera Disposición Complementaria, la entidad podrá optar por encausar el procedimiento al otorgamiento del derecho pertinente o declarar improcedente la solicitud.

7. Que, en virtud de la normativa glosada en el quinto y sexto considerando de la presente resolución podemos concluir que según nuestro ordenamiento jurídico existe un procedimiento de transferencia predial en favor de las entidades conformantes del sistema para predios de dominio privado y dominio público del Estado, cada uno con requisitos de forma y de fondo diferentes.

8. Que, asimismo 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, bajo apercibimiento de darse por concluido el trámite.

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, 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.





RESOLUCION N° 177-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. 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.

12. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 212-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2018 (fojas 20), concluyendo lo siguiente: **i)** “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estales; **ii)** no se encuentra afectado por zonas arqueológicas **iii)** cuenta con zonificación (OU – Otros Usos); y, **iv)** respecto al certificado de búsqueda catastral emitido el 9 de noviembre de 2017 por la Oficina Registral de Chimbote Zona Registral N° VII Sede Huaraz, se advierte discrepancia entre lo señalado en su numeral II), según el cual indica que no existen superposiciones gráficas con predios inscritos y el numeral iii) de la conclusión según el cual concluye que existen superposiciones gráficas con predios inscritos.

13. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente ha quedado demostrado de la revisión de la base gráfica con la que cuenta esta Superintendencia; que “el predio” no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estales, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48^o de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el noveno considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente su solicitud. No obstante ello, esta Subdirección solicitó mediante Memorando N° 858-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2018 (fojas 26), a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”, conforme a sus atribuciones.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto cabe precisar que de lograrse inscribir “el predio” a favor del Estado y de volver a peticionar “la Municipalidad” la transferencia se deberá evaluar si cuenta con la competencia para ejecutar un reservorio para el mejoramiento del servicio de agua potable y alcantarillado.

15. Que, por otro lado, habiendo sido declarado improcedente la solicitud de transferencia de “la Municipalidad” corresponde también declarar la improcedencia del pedido de entrega provisional de “el predio” ya que de conformidad con el artículo 49-A de “el Reglamento” este solo puede otorgarse dentro de un procedimiento de transferencia en curso, en los casos en que peligre la seguridad del predio o existan razones debidamente acreditadas.

¹ Artículo 48°.-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)



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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Ley N° 27444, el Informe Brigada N° 285-2018/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 191-2018/SBN-DGPE-SDDI de 26 de marzo de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COISHCO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 8.0.2.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES