



RESOLUCIÓN N° 491-2016/SBN-DGPE-SDDI



San Isidro, 10 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 649-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA TINGUIÑA**, representado por su alcalde Carlos Reyes Roque, mediante el cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL**, del predio de 12 416,58 m², ubicado en la Plg. Calle Bogotá Asentamiento Humano Las Torres, distrito de Tinguña, provincia y departamento de Ica, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en la partida N° 11078309 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ica - Zona Registral N° XI – Sede Ica, con CUS N° 79475 en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 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° 972-2015-MDLT/ALC presentado el 16 de octubre de 2015 (S.I. N° 24285-2015), la **Municipalidad Distrital de La Tinguña** representado por su alcalde Carlos Reyes Roque (en adelante “la Municipalidad”) solicita la transferencia predial a título gratuito de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia certificada del Acuerdo de Concejo N° 92-2015-MDLT emitido por la Municipalidad Distrital de La Tinguña el 30 de junio de 2015 (fojas 2); **b)** copia literal de la partida N° 11078309 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, de la Zona Registral N° XI – Sede Ica, (fojas 4); **c)** plano de ubicación y localización



(lámina UL-01) de “el predio”, suscrito en agosto de 2015 por ingeniero civil José Arango Moronte (fojas 5); **d)** plano perimétrico (lámina P-02) de “el predio”, suscrito en agosto de 2015 por ingeniero civil José Arango Moronte (fojas 6); **e)** memoria descriptiva de “el predio”, suscrito en agosto de 2015 por ingeniero civil José Arango Moronte (fojas 7); **f)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 004-2015-OPPL-SGIDU-MDLT, emitido por la Subgerencia de Infraestructura de Desarrollo Urbano, Obras Privadas, Proyecto y Liquidación de la Municipalidad Distrital de La Tinguiña (fojas 8); **g)** copia del oficio N° 702-2015 emitido el 30 de abril de 2015, por la empresa Electro Dunas S.A.A. (fojas 9); **h)** informe N° 029-2015-AMG-SEMAPAT emitido el 2 de febrero de 2015 por la Subgerencia de Servicio Municipal de Agua Potable y Alcantarillado – Tinguiña (fojas 10); e, **i)** documentación en formato digital de “el predio” (fojas 11).

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, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por 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 (en adelante “la Directiva”). Asimismo, el numeral 14) del Texto Único del Procedimiento Administrativo de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN) recoge los requisitos previstos en la citada Directiva.

7. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3) de “la Directiva” prescribe que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de la “SDDI”, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que: “La SDDI, en el caso de la SBN, o la entidad pública, a través de la unidad operativa correspondiente 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 tenerse por no presentada la solicitud”.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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 la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA, la “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 491-2016/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 15-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2016 (fojas 14). En dicho informe se concluye que:

(...)

4.1 Comparado "el predio" que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado), se determinó que éste se encuentra de la siguiente manera:

- Totalmente inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° 11078309 de la Oficina Registral de Ica, correspondiente al Registro SINABIP N° 2884 del Libro de Ica y el Registro CUS N° 79475.

4.2 Se procedió a visualizar "el predio" en las imágenes del programa Google Earth, el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, de fechas 01/04/2003 (imagen 1), se observa que en esa fecha el predio se encontraba ocupado, 26/04/2010 (imagen 2), en las que se observa que en dichas fechas "el predio" se encontraría con pocos poseionarios, asimismo, visualizadas las imágenes de fecha 09/01/2015 (imagen 3), se aprecia que en esa fecha "el predio" se encontraba totalmente ocupados por viviendas.

4.3 Asimismo de acuerdo con la base gráfica de trámites, "el predio" no se superpone con ninguna solicitud de ingreso.

4.4 Por último de acuerdo con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que "el predio" no se ve afectado por patrimonio cultural, áreas naturales protegidas, concesiones mineras ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al portafolio inmobiliario.

(...)"

10. Que, mediante Oficio N° 30-2016-MDLT/ALC presentada el 19 de junio de 2016 (S.I. N° 01374-2016), "la Municipalidad" reitera la solicitud de transferencia predial a título gratuito de "el predio" (fojas 16).

11. Que, el artículo 166° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante la "Ley N° 27444"), señala que los hechos invocados o que fueren conducentes para decidir un procedimiento podrán ser objeto de todos los medios de prueba necesarios, salvo aquellos prohibidos por disposición expresa, estableciendo en el numeral 1 y 2, recabar antecedentes y documentos, solicitar informes y dictámenes de cualquier tipo; respectivamente.

12. Que, la norma glosada en el considerando precedente debe ser concordada a la luz del Principio de Impulso de Oficio y de Verdad Material establecidos en el numeral 1.3) y 1.11) del artículo IV de la "Ley N° 27444", según los cuales:

1.3 Principio de Impulso de Oficio.- Las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y la resolución de las cuestiones necesarias.

1.11 Principio de Verdad Material.- En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la Ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas.

13. Que, en virtud de la norma glosada en el considerando precedente, esta Subdirección, como encargada de actuar la prueba e incorporarla al expediente, realizó los actos siguientes:



RESOLUCIÓN N° 491-2016/SBN-DGPE-SDDI

Humano "Sumac Wassi" representada por el presidente del Consejo Ejecutivo Víctor Manuel Dongo Ruiz (en adelante "la Asociación"), presentó oposición al procedimiento de transferencia predial a título gratuito a favor de "la Municipalidad" y solicitó venta directa de "el predio" por mejor derecho de posesión. Para tal efecto adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Víctor Manuel Dongo Ruiz (fojas 31); **b)** copia simple de la Partida N° 11089758 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ica- Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 32); **c)** copia simple del escrito presentado el 29 de abril de 2015 a "la Municipalidad" (fojas 33); **d)** copia simple del Oficio N° 002-2014-JR-AHSW-T presentado el 24 de diciembre de 2015 a "la Municipalidad" (fojas 37); **e)** copia simple del Oficio N° 001-2015-JR-AHSW-T presentado el 17 de febrero del 2015 a "la Municipalidad" (fojas 39); **f)** copia simple del plano perimétrico y de ubicación (lámina PU-01) del área de 22 296.55 m² suscrito por el ingeniero Adrián de la Cruz Yactayo en abril del 2016; **g)** copia simple del proyecto de habilitación urbana de "la Asociación" suscrito por el ingeniero Cesar Eduardo Guillen Vasquez en diciembre de 2014 (fojas 44); **h)** memoria descriptiva del área 22 296.54 m² ubicado en el sector La Tinguíña Alta, distrito La Tinguíña, provincia y departamento de Ica, suscrito por Cesar Eduardo Guillen Vásquez (fojas 47); **e, i)** copia simple del certificado de búsqueda catastral del área de 43 273.37 m² emitido el 21 de marzo de 2016 por la Oficina del Registro de Predios de Ica- Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 53).

20. Que, prosiguiendo con la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 728-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2016 (fojas 59), que amplía el Informe de Brigada N° 15-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2016. En dicho informe se concluye que:

(...)

- 4.1 Comparado "el predio" que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado), se determinó que éste se encuentra de la siguiente manera:
 - Totalmente inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N°11078309 de la Oficina Registral de Ica, correspondiente al Registro SINABIP N° 2884 del Libro de Ica y el Registro CUS N° 79475.
- 4.2 Se revisó el certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 004-2015-OPPL SGIDU-MDLT, expedido por la Municipalidad Distrital de La Tinguíña presentado por "el administrado" el cual certifica que "el predio" cuenta con zonificación **R3 (Zona Residencial de Media Densidad)**, sin embargo dicha información no cuenta con Ordenanza por lo que se recomienda solicitar a la Municipalidad Provincial de Ica.
- 4.3 Se procedió a visualizar "el predio" en las imágenes del programa Google Earth, el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, de fechas 01/04/2003 (imagen 1), se observa que en esa fecha el predio se encontraba ocupado, 26/04/2010 (imagen 2), en las que se observa que en dichas fechas "el predio" se encontraría con pocos poseedores, asimismo, visualizadas las imágenes de fecha 09/01/2015 (imagen 3), se aprecia que en esa fecha "el predio" se encontraba totalmente ocupados por viviendas.
- 4.4 Asimismo de acuerdo con la base gráfica de trámites, "el predio" no se superpone con ninguna solicitud de ingreso.
- 4.5 Mediante la solicitud de ingreso N° 11703, la Asociación Asentamiento Humano "Sumac Wassi" hace llegar la solicitud de posesión a esta Superintendencia,

contra el Expediente N° 649-2015, sin embargo revisado el plano PU-01 de la oposición no se superpone con "el predio" solicitado por "el administrado" tal como se detalla a continuación.

4.6 Por último de acuerdo con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que "el predio" no se ve afectado por patrimonio cultural, áreas naturales protegidas, concesiones mineras ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al portafolio inmobiliario.

(...)"

21. Que, según lo señalado en el informe técnico se concluye que: **i)** "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en la partida N° 11078309 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ica - Zona Registral N° IX – Sede Ica; **ii)** el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 004-2015-OPPL-SGIDU-MDLT, expedido por la Municipalidad Distrital de La Tinguña certifica que "el predio" cuenta con una zonificación R3 (Zona Residencial de Media Densidad), sin embargo dicha información no cuenta con Ordenanza emitida por la Municipalidad Provincial de Ica; **iii)** de la revisión del plano y demás documentos técnicos presentados por "la asociación" en su oposición se desprende que el área que ocupa no se superpone con "el predio" solicitado por "la Municipalidad".

22. Que, se desprende que la oposición al procedimiento de transferencia predial interestatal presentada por "la asociación" no se refiere al mismo predio solicitado por "la Municipalidad", por lo tanto no corresponde pronunciarnos por cada uno de sus argumentos. Sin perjuicio de lo señalado, "la Asociación", podrá presentar la solicitud de venta directa formalmente a esta Subdirección en virtud a lo establecido en "la Directiva" y "el Reglamento", a fin de realizar la evaluación correspondiente de su solicitud.

23. Que, no obstante lo expuesto, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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, la Directiva N° 004-2013/SBN aprobada mediante Resolución N° 065-2013/SBN, Resolución N° 073-2016/SBN-SG del 1 de agosto de 2016, y el Informe Técnico Legal N° 0576-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA TINGUÑA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese

P.O.I. 5.2.2.8



Arq. **MARIA ROSA QUINTANILLA LARICO**
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales