



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**

**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 682-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 995-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN REGIONAL AGRARIA DEL GOBIERNO REGIONAL DE ICA**, representada por el Director General Néstor Mendoza Arroyo, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** respecto de un área de 2 369,00 m², ubicada en la avenida Luis Massaro N° 197, distrito de Chíncha Alta, provincia de Chíncha, departamento de Ica, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 02003341 de la Oficina Registral de Chíncha, con CUS N° 20067, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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 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 7 de diciembre de 2017 (S.I. N° 43075-2017), la Dirección Regional Agraria del Gobierno Regional de Ica, representada por su Director General Néstor Mendoza Arroyo (en adelante "el administrado"), solicita la transferencia de "el predio", toda vez que indica que viene funcionando la Agencia Agraria Chíncha en el mismo (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, los documentos siguientes: **a)** copia del Resolución Ejecutiva Regional N° 0074-2015-GORE-ICA/PR emitida por el Gobierno Regional Ica el 20 de febrero de 2015 (fojas 4 y 5); **b)** copia de la Resolución Ejecutiva Regional N° 0089-2015-GORE-ICA/PR emitida por el Gobierno Regional Ica el



26 de febrero de 2015 (fojas 6); **c)** copia de la partida registral N° 02003341 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha (fojas 7 al 19); **d)** copia proyecto "Reconstrucción del Local de Oficina Agraria Chincha" Pliego de Observaciones de carácter menor formado por la Comisión de Recepción de Obra emitido el 4 de diciembre de 1975 (fojas 27); **e)** copia del presupuesto adicional obra "Construcción Local Oficina Agraria Chincha" emitido por el Gobierno Regional de Ica (fojas 29); **f)** copia de la valorización N° 1 al 30 de julio 1975 "Construcción del Local de la Oficina Agraria Chincha" emitido por el Gobierno Regional de Ica (fojas 32); y, **g)** plano perimétrico, ubicación – localización emitido en agosto de 2009 (fojas 53).



4. 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").



5. 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.



6. Que, en virtud de la normativa glosada en el cuarto y quinto 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.

7. 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.

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.



RESOLUCIÓN N° 682-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia predial de bienes de dominio público regulada por la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", esta Subdirección evalúa en primer orden, que el predio por su origen constituya un bien de dominio privado del Estado que esté siendo destinado a uso público o sirva de soporte para prestación de un servicio público; en segundo orden que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales y en tercer 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 se emitió el Informe Preliminar N° 405-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2018 (fojas 55), en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: i) de la evaluación de la documentación técnica presentada se obtiene un área de 2 363,63 m², la cual discrepa con la indicada en la solicitud de venta directa (2 369,00 m²); ii) forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 02003341 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha (fojas 60); iii) 811,87 m² (34,26% de "el predio") se encontraría ocupado por la Junta de Usuarios del distrito de Riego de Chincha; 674,07 m² (28,45% de "el predio"), se encontraría ocupado por SENASA y el 883,69 m² (37,29% de "el predio") no se podría determinar a nombre de quien correspondería la ocupación; por lo tanto la Dirección Regional Agraria no estaría ocupando la totalidad de "el predio", información que ha sido corroborada con las imágenes proporcionada por la Comisión Nacional de Investigación y Desarrollo Aeroespacial - CONIDA y Google Earth de noviembre de 2016 y noviembre de 2013, respectivamente; y, iv) constituye un bien de dominio privado del Estado de origen y sobre el cual estaría brindando un servicio público.

12. Que, por otro lado, si bien se solicita la transferencia predial en mérito al artículo 62° de "el Reglamento"; es de precisar que "el predio" al constituir un bien de dominio privado de origen el cual viene siendo destinado para un servicio público, por lo que corresponde adecuar la pretensión a lo regulado por la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", de conformidad con la normativa indicada en el quinto considerando de la presente resolución y el inciso 3 del artículo 84° del "TUO de la Ley N° 27444"¹.

¹ Art. 84° Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y sus partícipes, los siguientes:

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.



13. Que, en ese sentido, conforme a la valoración conjunta de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1038-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 87), según el cual se le requirió a “el administrado” lo siguiente: **i)** precisar el área que ocupa así como presentar nueva documentación técnica de dicha área; y, **ii)** sustentar el motivo por el cual le resulta indispensable contar con la titularidad registral de “el predio”. Es de precisar que se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (3 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 135.1 del artículo 135° del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, Decreto Supremo que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”.

14. Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 15 de mayo de 2018, motivo por el cual, el plazo de diez (10) días hábiles más tres (3) días hábiles por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 1 de junio de 2018**.

15. Que, mediante Oficio N° 326-2018-GORE-ICA/DRA-ICA presentado el 21 de mayo de 2018 (S.I. N° 18451-2018) (fojas 88) “el administrado” solicita ampliación de plazo a efectos de elaborar la información técnica solicitada en “el Oficio”; por lo que, mediante Oficio N° 1292-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio de 2018 (fojas 89) se le otorgó una prórroga de 10 días hábiles adicionales más el término de la distancia de tres (3) días hábiles al plazo indicado en “el Oficio”, el cual fue notificado el 11 de junio de 2018, siendo que, el plazo para cumplir con lo requerido **venció el 28 de junio de 2018**.

16. Que, con Oficio N° 566-2018-GORE-ICA-GRDE/DRA presentado el 4 de septiembre de 2018 (fojas 91), “el administrado” solicita nuevamente la ampliación de plazo a efectos de elaborar la información técnica solicitada en el Oficio N° 1292-2018/SBN-DGPE-SDDI. Al respecto, no es posible otorgar nuevamente una ampliación de plazo, en la medida que ésta se amplió excepcionalmente por una sola vez de conformidad con el numeral 7.3 de “la Directiva N° 005-2013/SBN”².

17. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” en el plazo ampliatorio otorgado por el Oficio N° 1292-2018/SBN-DGPE-SDDI, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de transferencia 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.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el 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 por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; y 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; el Informe de Brigada N° 1011-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de septiembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 802-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de septiembre de 2018.

² 7.3 Verificación de documentos y plazo de subsanación

“Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación de plazo hasta por igual término para el cumplimiento de lo que se hubiera requerido. En el caso que el administrado no subsane las observaciones efectuadas dentro del plazo otorgado o ampliado, se da por concluido el trámite, notificándose dicha decisión al administrado.”

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 682-2018/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN REGIONAL AGRARIA DEL GOBIERNO REGIONAL DE ICA**, representada por el Director General Néstor Mendoza Arroyo, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 8.0.2.4



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES