

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 922-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 409-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA**, representada por su alcalde Manuel Caballero Arias, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** respecto de un área de 98 464,35 m², ubicada en el Sector Norte del Agrupamiento de Familias Pueblo Nuevo, distrito de Pacocha, provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11002188 de la Oficina Registral de Chíncha, con CUS N° 44079, 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 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-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 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 31 de mayo de 2017 (S.I. N° 17077-2017), la Municipalidad Distrital de Pacocha, representada por su alcalde Manuel Eduardo Caballero Arias (en adelante "la Municipalidad"), peticiona la transferencia de "el predio", según señala para desarrollar el saneamiento de terrenos con fines de vivienda (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, los documentos siguientes: **a)** copia del Acuerdo de Concejo N° 024-2017-MDP emitido por "la Municipalidad" el 24 de abril de 2017 (fojas 4); **b)** memoria descriptiva emitida en marzo de 2017 (fojas 7 y 8); **c)** plano perimétrico y ubicación emitido en marzo de 2017 (fojas 9); **d)** copia del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Ilo el 27 de marzo de 2017 (fojas 10 y 11); **e)**



copia del Acuerdo de Concejo N° 014-2017-MDP emitido por "la Municipalidad" el 20 de marzo de 2017 (fojas 13); **f)** estudio preliminar de habilitación urbana para vivienda emitido en marzo de 2017 (fojas 15 al 17); **g)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido por "la Municipalidad" el 30 de marzo de 2017 (fojas 20); **h)** copia de Informe N° 26-2017-ARQ.II/SIDU-MDP emitido por "la Municipalidad" el 27 de marzo de 2017 (fojas 21 al 24); **i)** plano perimétrico y ubicación emitido en marzo de 2017 (fojas 25); y, **j)** CD-ROOM (fojas 28).

4. Que con Oficio N° 537-2017-S-MDP presentado el 25 de setiembre de 2017 (S.I. N° 32603-2017) "la Municipalidad" adjunta la siguiente documentación: i) plan conceptual del proyecto denominado "Programa Municipal de Vivienda III" (fojas 56 al 58); y, ii) copia del Informe N° 263-2017-SIDU-MDP emitido el 22 de setiembre de 2017 (fojas 59).

5. Que, 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 Procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado, prescribe que la transferencia de propiedad del Estado en 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, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.

6. Que, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, el artículo 65° del "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 técnicos-legales para la ejecución del programa correspondiente, el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros.

7. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de "la Directiva N° 005-2013/SBN", modificada con Resolución N° 086-2016/SBN, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 17 de noviembre de 2016, 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.

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, el numeral 1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. 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





RESOLUCIÓN N° 922-2018/SBN-DGPE-SDDI

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; de conformidad con nuestro "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 de Brigada N° 1044-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2017 (fojas 29), en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: i) forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida N° 11002188 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo (fojas 31); ii) cuenta con zonificación reserva urbana residencial (RUr) de acuerdo al Plan Director de la ciudad de Ilo: Distrito de Pacocha 2002 – 2010 – 2017 y su cuadro de compatibilidades aprobados mediante Ordenanzas n.° 187-2002 y 589-2016-MPI; iii) de acuerdo al certificado de búsqueda catastral "el predio" recaería en la partida 05019153 de la Oficina Registral de Ilo; no obstante, no se cuenta con documentación técnica que pueda acreditar fehacientemente su forma y ubicación; y, iv) se advierte duplicidad registral¹ entre las partidas N° 11002188 y 05019153 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo (fojas 45).

12. Que, en ese sentido, conforme a la valoración conjunta de los documentos descritos en el tercer y cuarto considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1435-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 70), el cual dejó sin efecto las observaciones realizadas mediante el Oficio N.° 2367-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2017 (fojas 65), en la medida que no se consideró algunos aspectos de "la Directiva N.° 005-2013/SBN", razón por la cual se le requirió a "la Municipalidad" adjuntar el acuerdo de concejo emitido por la municipalidad provincial correspondiente, mediante el cual le delega facultades para realizar el programa de vivienda municipal. 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".

13. Que, en virtud de lo expuesto, "el Oficio" fue notificado el 02 de julio 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 19 de julio de 2018.**

14. Que, mediante Oficio N° 388-2018-A-MDP presentado el 11 de julio de 2018 (S.I. N° 25693-2018) (fojas 71) "la Municipalidad" solicita ampliación de plazo toda vez

¹ Artículo 56.- Definición

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento. Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

que se encuentra en trámite la evaluación y aprobación de la delegación de funciones de la Municipalidad Provincial de Ilo; por lo que, mediante Oficio N° 1590-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2018 (fojas 73) se le otorgó una prórroga de 10 días hábiles adicionales más el término de la distancia de tres (3) días hábiles adicionales al plazo indicado en “el Oficio”, el cual fue notificado el 23 de julio de 2018, siendo que, el plazo para cumplir con lo requerido **venció el 10 de agosto de 2018**.



15. Que, con Oficio N° 440-2018-A-MDP presentado el 8 de agosto de 2018 (S.I. N° 29192-2018) (fojas 74), “la Municipalidad” solicita nuevamente la ampliación de plazo para presentar el acuerdo de concejo emitido por la municipalidad provincial correspondiente, mediante el cual le delega facultades a “la Municipalidad” para realizar el programa de vivienda municipal solicitado en el Oficio N° 1590-2018/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.



16. Que, conforme consta de autos, “la Municipalidad” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” en el plazo ampliatorio otorgado por el Oficio N° 1590-2018/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.

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° 1277-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1066-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA**, representada por su alcalde Manuel Eduardo Caballero Arias por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- 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



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

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.”