

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 223-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de abril de 2016

VISTO:

El Expediente N° 118-2015/SBN SDDI, que contiene la solicitud presentada por la consultoría **FGF CONSULTORES S.A.C**, representada por Jorge Luis Guillén Príncipe, mediante el cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO** a favor de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA**, un área de 50 000,00 m² ubicada en el Centro Poblado la Isilla, distrito y provincia de Paita, departamento de Piura, la cual se encuentra superpuesta dentro de un área de mayor extensión inscrita en la Partida Electrónica N° 11107448 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura – Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 56668, en adelante “el predio”.

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 27 de marzo de 2013 (S.I. N° 05068-2013) la consultoría FGF Consultores S.A.C, a través de su representante legal Jorge Luis Guillén Príncipe en adelante “el administrado”, solicita la Transferencia Predial Interestatal a Título Gratuito a favor de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PAITA** de “el predio” (fojas 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: a) plano perimétrico lamina

P-01 respecto de “el predio” de febrero de 2013 suscrito por Ingeniero Civil Manuel Altamirano Paredes (fojas 4); **b)** plano de ubicación lamina U-1 respecto de “el predio” de febrero de 2012 suscrito por Ingeniero Civil Manuel Altamirano Paredes (fojas 5); **c)** memoria descriptiva de “el predio” emitido el 14 de marzo de 2013 por el Ingeniero Civil Manuel Altamirano Paredes (fojas 6); **d)** copia simple del certificado de búsqueda catastral de emitido el 30 de septiembre de 2010 por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura - Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 9); **e)** estudio de preinversión a nivel de perfil del proyecto: “Mejoramiento de la Gestión de Residuos Sólidos Municipales en el Centro Poblado La Islilla, distrito y provincia de Paita – Piura” (fojas 24); **g)** copia simple del contrato de locación de servicios N° 002-2013-SGL/GAF/MPP de 21 de enero de 2013 (fojas 38); y **h)** copia simple de la copia literal de la empresa F.G.F Consultores S.A.C partida N° 11115510 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura - Zona Registral N° I – Sede Piura, acerca de la constitución (fojas 40).

4. Que, mediante escrito presentado el 27 de mayo de 2013 (S.I. N° 09248-2013) “el administrado” adjunta a su solicitud los documentos siguientes: **a)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitida el 7 de mayo de 2013 por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura - Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 45); **b)** copia fedateada de la Resolución de Alcaldía N° 874-2012-MPP/A emitida el 28 de diciembre de 2012 por el Alcalde de la Municipalidad Provincial de Paita (fojas 58); **c)** copia fedateada del Acuerdo de Concejo N° 131-2012-CPP emitida el 28 de diciembre de 2012 por el Alcalde de la Municipalidad Provincial de Paita (fojas 59); **d)** copia simple de la Carta N° 075-2013-MPP/GM-GDUyR/SGEyP emitido por la Subgerencia de Estudios y Proyectos de la Municipalidad Provincial de Paita (fojas 71).

5. Que, en tal sentido, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° del “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 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.

7. 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.

8. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN” 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





RESOLUCIÓN N° 223-2016/SBN-DGPE-SDDI

documentos complementarios a los adjuntados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

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

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de transferencia interestatal es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, a fin de poder atender adecuadamente la solicitud de “el administrado” mediante Oficio N° 23-2015/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero de 2015 (fojas 73), se le cito a las instalaciones de esta Superintendencia para el día 14 de enero del 2015, el cual fue notificado el 9 de enero de 2015 (fojas 73) en la Avenida Costanera N° 2512 del distrito de San Miguel, provincia de Lima, domicilio señalado por “el administrado” y entregado a Renan Guillen Príncipe quien declaro ser su hermano y se identificó con el D.N.I. N° 06180284, razón por la cual se la tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc 4) de la Ley del Procedimiento Administrativo General¹.

13. Que, a través del Oficio N° 416-2015/SBN-DGPE-SDDI de 24 de febrero de 2015 (fojas 75), esta Subdirección, le comunicó a “el administrado” formalizara el escrito de **desistimiento**, respecto del presente procedimiento, debido a que en la reunión llevada a cabo en virtud manifestó que no deseaba continuar con el procedimiento, toda vez que no cumplió con los requisitos señalados por la actual Directiva, Que, es conveniente precisar que conforme consta en el Acta N° 045023 (fojas 74) “el Oficio” fue notificado en el domicilio señalado por “el administrado”, tal como consta en el considerando que antecede y dejado bajo puerta el 27 de febrero de 2015, en la segunda visita, al no encontrarse a “el

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

administrado" u otra persona en el domicilio señalado, razón por la cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 5) de la Ley del Procedimiento Administrativo General².

14. Que, al no haberse formalizado el escrito de desistimiento por "el administrado" del trámite iniciado con la S.I N° 05068-2013 y N° 09248-2013; por lo tanto esta Subdirección realizara el análisis formal y legal del presente procedimiento administrativo en consideración a los documentos adjuntados por "el administrado."

15. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "el administrado" a través del Informe de Brigada N° 327-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2016 (fojas 76) según el cual, se determinó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

"(...)

4.1 De la evaluación técnica, de "el predio con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del Estado); se determinó que éste resulta un área de 50 000,00 m² concordante con lo indicado en la S.I N° 05068-2013 y se superpone de la siguiente manera:

- Totalmente (100%) dentro del ámbito de mayor extensión (Área remanente: 34 049 497,20 m²) inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° 11107448 del Registro de Predios de la Oficina Registral Piura, con registro SINABIP N° 1618 del libro de Piura y registro CUS N° 56668. Cabe indicar que en dicha partida existe una independización que no afecta el predio, asimismo en el SINABIP se observa que existe 2 procesos judiciales sobre dicho ámbito.

4.2 Revisado el Certificado de Búsqueda Catastral del 07.05.2013 presentado por "el administrado" señala que "el predio" se encuentra totalmente (gráficamente) en el ámbito del predio inscrito en la PE N° 11107448-ORP, información concordante con lo verificado en la Base Única SBN.

4.3 Visualizado "el predio" en el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, del INGENMET), este se superpone parcialmente con 27 430,55 m² que representa el 54.86% del área solicitada, con las siguientes concesiones mineras:

- Parcialmente con 27 008,67 m² (54.02%), con la Concesión Minera denominado "MACHAQUE I" con código N° 030015408, en estado "titulado" para sustancia no metálica.
- Parcialmente con 421,88 m² (0.84%) con la Concesión Minera denominada "T&CONSTRUCTORESSAC" MACHAQUE I" con código N° 700008611, en estado "titulado" para sustancia no metálica.

"(...)"

16. Que, en tal sentido, de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y de la evaluación de los antecedentes registrales de la partida N° 11107448 del Registro de Predios de la Oficina Registral Piura – Zona Registral N° I – Sede Piura; se advierte que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, representado esta Superintendencia.

17. Que, por su parte el artículo 8° de la "Ley" enumera aquellas entidades que forman parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Asimismo, el numeral 5.3.1) del artículo 5° de la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado", establece que el procedimiento de aprobación de transferencia interestatal de predios de dominio privado de libre disponibilidad del Estado se inicia a solicitud de la entidad requirente ante la

² Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 223-2016/SBN-DGPE-SDDI

entidad propietaria del bien o cuando el bien es de propiedad del Estado, ante la SBN, través de la SDDI o ante el Gobierno Regional, que haya asumido competencia.

18. Que, en virtud de la normativa glosada en el considerando precedente, tendrá legitimidad para obrar en el procedimiento de transferencia, la entidad requirente, **entendida como aquella entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Nacionales**, que pretende adquirir la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios de dominio privado estatal.

19. Que, en ese sentido, al revisar la documentación que adjuntó "el administrado" se advierte que no cumple con lo exigido por el artículo 65° de "el Reglamento" y el numeral 5.3.1 de "la Directiva N° 005-2013/SBN" que establecen que la solicitud para la transferencia predial entre entidades, la solicitud deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN, según sea el caso; debiendo precisar que en el presente procedimiento corresponde a la Municipalidad Provincial de Paita el inicio el procedimiento y no a "el administrado," por cuya razón, debe declararse la improcedencia de la solicitud y el archivo correspondiente, una vez consentida la presente Resolución.

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se deja a salvo el derecho de la Municipalidad Provincial de Paita para que pueda solicitar la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO**.

Que, 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 y el Informe Técnico legal N° 249-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** solicitud presentada por la consultoría **FGF CONSULTORES S.A.C**, representada por Jorge Luis Guillén Príncipe, por los fundamentos expuestos en la presente resolución..

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES