



RESOLUCIÓN N° 0536-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 083-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE OCUCAJE**, representada por su alcalde Sr. Rolando Jayo Melgar, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE Gobierno regionales y/o locales**, respecto a un área de **35.60668 has.** (356 066,79 m2), ubicado en el Sector Las Lomas, distrito Ocucaje, provincia y departamento de Ica, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

- 1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.
- 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 Oficio N°013-2021-MD OCUCAJE/ALC presentado el 13 de enero de 2021 (SI N° 00685-2021), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE OCUCAJE**, representada por su alcalde Sr. Rolando Jayo Melgar, (en adelante “la administrada”), solicita la transferencia de “el predio” para promover el Saneamiento Físico Legal de predios (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** informe N° 010-2021-MD OCUCAJE-GDU/rtb, emitido por la Municipalidad Distrital de Ocucaje el 16 de diciembre de 2020 (fojas 03); **b)** informe técnico N° 0216-2021-MDO-GDU/IDT, emitido por la Municipalidad distrital de Ocucaje (fojas 06); **c)** Búsqueda Catastral emitido el 07/07/2020 (fojas 7); **d)** Certificado de Zonificación y vías N°252-2020-SGOPC-GDU-MPI emitido el 11/03/2020 (fojas 10); **e)** memoria descriptiva y plano perimétrico (LP-01), visado por el despacho de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Ocucaje (fojas 11).
- 4.- Que, de acuerdo al inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, entre otros, los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.
- 5.- Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

6.- Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

7.- Que, el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias y fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.

8.- Que, el artículo 212° numeral 212.1, 212.2, 212.3 y 212.4 de “el Reglamento” establece el procedimiento y requisitos de la transferencia el cual deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”; 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.

9.- Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

10.- Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, de actos de disposición, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, 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 de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11.- Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00307-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo del 2021 (fojas 15) complementado con el Informe Preliminar N° 00740-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de junio del 2021 (fojas 20); concluyendo, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentra comprendido con dos (02) áreas con antecedente registral y (01) área sin antecedente registral, según detalle:

Sector	CUS	PARTIDA	TITULAR	DENOMINACION	AREA SUPERPUESTA (m ²)	%
1	143062	11015248	Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural	Predio denominado Pampa de Pinilla	48,866.05	13.72
2	-	40021565	Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural	Predio "La Venta Zona Sur"	7,805.22	2.2
3	-	-	-	Sin inscripción registral	299,395.52	84.08
Área Grafica					356,066.79	100.00

ii) Según imagen satelital, “el predio” es un terreno de naturaleza eriaz ubicada en zona de expansión urbana, de pendiente plana, presenta ocupación parcial tipo posesión informal en proceso de consolidación, observando edificaciones precarias organizadas por manzanas, de tipo vivienda, y caminos de circulación, que abarcan aproximadamente el 80% de “el predio”, el acceso es por la carretera a Ocucaje que se articula con la Panamericana Sur, los indicios de ocupación datarían desde el 2014

iii) se encuentra a 10 metros aproximadamente con su vértice más cercano (“M”), con un tramo del camino inca “Qhapaq Nan”.

iv) se superpone con las siguientes solicitudes:

S.I.	TRAMITE	ADMINISTRADO	ÁREA (m ²)	(%)	ESTADO
18986-2011	Primera Inscripción de Dominio	Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal	302 878,63	85.1	Tramite
06593-2021	Transferencia	Municipalidad Distrital de Ocucaje	63 031,60	17.70	Tramite

12.- Que, de lo antes expuesto, se ha determinado, en cuanto al área de 48,866.05 m² (13.72% de “el predio”) y el área de 7,805.22 m² (2.2% de “el predio”) se encuentran inscritas a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, razón por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno de conformidad con la normativa detallada en el quinto considerando de la presente resolución.

13.- Que, asimismo se ha determinado que el área de 299,395.52 m² (84.08%) de “el predio” se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que, esta Subdirección mediante Memorándum N° 01169-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril de 2021, solicitó a la Subdirección de Administración de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, nos informe, el estado del trámite, correspondiente a la evaluación de primera inscripción de dominio; siendo que, mediante Memorándum N° 01366-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de abril de 2021, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, informa que, el predio evaluado en el Expediente N° 323-2011/SBNSDAPE, fue materia de redimensionamiento a través del plano diagnóstico N° 0487-2021/SBN-DGPE-SDAPE, en ese sentido, el procedimiento de primera inscripción se encuentra en evaluación (en trámite).

14.- Que, esta Subdirección mediante Memorándum N° 01784-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de junio de 2021 (fojas 24), solicitó a la Subdirección de Administración de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, nos informe, la situación actual de la referida solicitud S.I. N° 18986-2011 (Exp. 323-2011/SBNSDAPE); siendo que, mediante Memorándum N° 02095-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de junio de 2021 (fojas 25), informó que, se encuentra en la etapa de Elaboración de Informe Técnico legal; asimismo, mediante Memorándum N° 02100-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de junio de 2021 (fojas 33), indicó que, el predio evaluado en el referido expediente, fue materia de redimensionamiento y se solicitó el Certificado de Búsqueda Catastral a la Oficina Registral de Ica, sin atención a la fecha, requerido para determinar la factibilidad de continuar con el procedimiento.

15.- Que, por lo antes expuesto el 84.08% de “el predio” no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 8(1) del inciso 3.3 del artículo 3 y el artículo 76.2°(2) de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el décimo considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente su solicitud.”

16.- Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente y en el décimo segundo considerando de la presente resolución ha quedado determinado que “el predio” no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia predial, no correspondiendo evaluar la documentación presentada por “la administrada”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

17.- Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda a la defensa y recuperación, judicial o extrajudicialmente del predio, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.1.4 del Lineamiento N° 001-2018/SBN-DGPE(3).

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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, y los Informes de Brigada N° 0521-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0588 - 2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE OCUCAJE**, representada por su alcalde Sr. Rolando Jayo Melgar, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.2.8

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SDDI

PROFESIONAL DE LA SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIA

(1) Predio estatal: Es una superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el SNBE, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público.

(2) Los actos de administración o disposición a favor de entidades, a solicitud de éstas, pueden ser otorgados antes que culmine la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones siguientes:

a) La entidad otorgante acredite el derecho de propiedad que le asiste.

b) Los predios sean requeridos para ser destinados a proyectos de inversión pública.

c) La entidad otorgante se comprometa a concluir el saneamiento registral respectivo o trasladar dicha obligación a la entidad adquirente.

(3) "Lineamiento para la remisión, procesamiento e incorporación e información sobre transferencia interestatal"

5.1.4 En los casos que las solicitudes de transferencia de dominio sean denegadas y se advierte indicios de ocupación del predio del Estado, la SDDI a través de un memorando comunicara a la Procuraduría Pública dicha situación y en conocimiento con la SDS, adjuntando ficha técnica de inspección de ser el caso.