



## **RESOLUCIÓN N° 0622-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de junio del 2022

### **VISTO:**

El Expediente N° 1375-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PARAMONGA**, representada por su alcalde Sr. Eduardo García Pagador, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL**, respecto a un área de 67 362,35 m<sup>2</sup>, ubicado al norte de la ciudad de Paramonga en el margen derecho del km 214 de la carretera Panamericana Norte, en el distrito de Paramonga, provincia de Barranca, departamento de Lima; 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 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 (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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 490-2021-AL/EGP/MDP del 29 de octubre de 2021 (S.I. N° 28784-2021), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PARAMONGA**, representada por su alcalde Sr. Eduardo García Pagador, en adelante “la Municipalidad”, solicita la transferencia de “el predio” a fin de ejecutar el Cementerio Municipal del distrito de Paramonga denominado “Cementerio Luz de vida” (fojas 1); Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de Informe N° 167-2021-GKJP/GM/MDP del 28 de octubre de 2021, emitido por la Municipalidad distrital de Paramonga (fojas 2); **2)** copia del Informe N° 605-2021-ZVZ/SGL/MDP del 27 de octubre de 2021, emitido por la Municipalidad distrital de Paramonga (fojas 3 y 4); **3)** plano perimétrico suscrito por Ing. Zeus Vasquez Zelaya (fojas 5); **4)** plano ubicación suscrito por Ing. Zeus Vasquez Zelaya (fojas 6); **5)** Certificado de Zonificación y Vías N° 002-2021-ZVZ-SGL/MDP del 25 de octubre de 2021, emitido por la Municipalidad distrital de Paramonga (fojas 7); **6)** memoria descriptiva suscrita por Arq. Stefano Aldair Hernandez Salazar (fojas 8 al 10); **7)** Plan Conceptual o idea de proyecto (fojas 11 y 12); **8)** Acuerdo de Concejo N° 027-

2020-SO-CM-MDP del 09 de septiembre de 2020, emitido por la Municipalidad distrital de Paramonga (fojas 13 y 14); y, **9)** plano perimétrico y ubicación suscrito por Ing. Zeus Vásquez Zelaya (fojas 15 al 18).

**4.** 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.

**5.** Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, cuyos requisitos de procedencia están taxativamente previstos en la Directiva N° DIR0006-2022-SBN denominada “Disposición para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales” aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN el 18 de enero del 2022 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 18 de enero de 2021 (en adelante “la Directiva”).

**6.** 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”.

**7.** 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.

**8.** 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

**9.** Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**10.** Que, en atención de lo expuesto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01861-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2021 (fojas 19-25), el cual concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Forma parte del área inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 80125001 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, con el CUS N° 90583.
- ii) Se deberá realizar la consulta correspondiente al Ministerio de Cultura con el fin de descartar una posible superposición con sitios arqueológicos.
- iii) Forma parte de un área de mayor extensión (CUS 90583) incorporada a dicho Portafolio con Registro N°1016-2020, con potencialidad no especificada, en condición vigente y sin propuesta de venta por subasta pública.
- iv) El Plan Conceptual o Idea del Proyecto denominado “Cementerio Municipal Luz de vida” (firmado), a desarrollar en un área de 74.979,95 m<sup>2</sup> inscrito con el Código de Portafolio N°1016-2020 del Portafolio de Predios del Estado, estimando que se beneficiará a 60,000.00 habitantes, en un plazo aproximado de 3 años, por un monto estimado de S/ 25,000,000.00 de soles que será financiado por la Presidencia del Consejo de Ministros - PCM. Se advierte que el área señalada en el Plan Conceptual o Idea del Proyecto no corresponde a “el predio”.
- v) “La Municipalidad” presenta Acuerdo de Concejo de fecha 09-09-2020 cuyos datos de área y ubicación corresponden con los de “el predio”.
- vi) Terreno eriazos propio de la costa, de contextura arenosa, el cual presenta una topografía Irregular, con zonas onduladas hasta pendientes mayores a 10% aproximadamente y se encuentra en la condición de desocupado, asimismo se observan trazos de caminos en su interior y viene siendo usado como vertedero de material de desmonte, observándose en su interior montículos de residuos, aparentemente de minerales.
- vii) Según la visualización de la imagen satelital de Google Earth, se observa que “el predio” se ubica colindante a la Red Vial 5, Tramo Ancón Huacho Pativilca, de la Carretera Panamericana Norte, cuyo derecho de vía se establece mediante Resolución Ministerial N° 177-2000 MTC/15.022(40 metros de ancho, 20 metros a cada lado del eje), en ese sentido se ha graficado de manera referencial el eje de la red vial antes mencionada tomando en cuenta la imagen satelital de Google Earth, obteniendo como resultado un área de afectación aproximada de 962.73 m<sup>2</sup>(1.43%).

**11.** Que, en atención a lo advertido en el ítem ii) mediante Oficio N° 00446-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2022 (en adelante, “Oficio 1”) (fojas 26), esta Subdirección, requirió al Ministerio de Cultura, a fin que nos informe de la existencia de posibles vestigios de zonas arqueológicas que se superpongan con “el predio”. En atención a lo solicitado, con Oficio N° 000246-2022-DSFL/MC presentado el 04 de abril del 2021 (S.I. 09625-2022) el Ministerio de Cultura, nos informa, entre otros, respecto del predio en consulta lo siguiente: *“(…)Reconstruido el Polígono materia de consulta, “Cementerio Municipal”, de acuerdo a las coordenadas consignadas en el Plano Perimétrico y georreferenciado al sistema de coordenadas UTM de Datum WGS 84 – Zona 18 Sur, ubicado en el distrito de Paramonga, provincia de Barranca y departamento de Lima, se realizó la superposición con la base gráfica que dispone esta Dirección a la fecha, verificándose que no se encuentra superpuesto con ningún monumento arqueológico Prehispánico.*

**12.** Que, estando a lo informado por el Ministerio de Cultura y considerando que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, mediante Oficio N° 01512-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de mayo de 2022 (en adelante, “Oficio 2”) (fojas 30-31), esta Subdirección requirió a “la Municipalidad” entre otros lo siguiente:

- a. Excluir el área al área de 962.73 m<sup>2</sup> (representa el 1.43 % de “el predio”), que se encuentra afectada por la Red Vial 5, Tramo Ancón Huacho Pativilca, de la Carretera Panamericana Norte; para ello deberá corregir la documentación técnica presentando los documentos siguientes:
  - Plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM – PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 o múltiplo apropiado con indicación del área, linderos, medidas perimétricas autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, del área corregida.
  - Plano de ubicación del área corregida.
  - Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los

nombres de los colindantes, si los hubiera), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, del área corregida.

- b. Presentar, adecuándose el área a reformular de ser el caso, la documentación siguiente:
- El plan conceptual debe estar visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento; o  
El expediente del proyecto debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento.
  - Acuerdo de concejo aprobando el pedido de transferencia del predio.
- a. Cuando la ejecución del proyecto será realizada y/o financiada por terceros, debe señalar la norma que sustenta dicha intervención, de ser el caso.
- b. Los documentos antes indicados, deben ser visados y aprobados por el área competente de su representada según su ROF y, deben guardar correspondencia con el área a reformular.
- c. Indicar el marco normativo vigente que lo faculte para la ejecución del proyecto.

**13.** Que, para la subsanación de las observaciones formuladas, esta Subdirección le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 2”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del artículo 189.2° concordado con el numeral 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento” y del artículo 39° del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

**14.** Que, “el Oficio 2” fue notificado el 16 de mayo de 2022, conforme consta del correo institucional de “La Municipalidad” mediante el cual se dio el acuse de recibido. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el 31 de mayo de 2022.

**15.** Que, dentro del plazo otorgado mediante Oficio N° 0117-2022-AL/EGP/MDP de fecha 20 de mayo de 2022(S.I. N° 13727-2022) (fojas xx), “la Municipalidad” a fin de subsanar las observaciones formuladas con “Oficio 2” presenta lo siguiente: **1)** copia de Informe N° 239-2022-SAHS/SGI/MDP de mayo de 2022, emitido por la Municipalidad distrital de Paramonga (fojas 34 al 36); **2)** copia de Informe N° 142-2022-EAGG/OPPLC/MDP del 16 de mayo de 2022 (fojas 37); **3)** copia Informe N° 022-2022 MLZCH/OPPLC-MDP del 11 de mayo de 2022, emitido por la Municipalidad distrital de Paramonga (fojas 38); **4)** copia de Oficio N° 01512-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo de 2022, emitida por la Superintendencia (fojas 39 al 41); **5)** copia del plano perimétrico suscrito por Arq. Stefano Aldair Hernandez Salazar (fojas 42); **6)** copia del acuerdo de Concejo N° 013-2022-SO-CM-MDP del 29 de abril de 2022, emitido por la Municipalidad distrital de Paramonga (fojas 43 al 46); **7)** copia del Plan Conceptual (fojas 47 y 48); **8)** plano de ubicación suscrito por Arq. Stefano Aldair Hernandez Salazar (fojas 49); **9)** copia de Informe N° 157-2022 – EAGC/OPPLC/MDP del 19 de mayo del 2022, emitido por la Municipalidad distrital de Paramonga (fojas 50 y 51); y, **10)** copia de la memoria descriptiva suscrita por Arq. Stefano Aldair Hernandez Salazar (fojas 52 al 54).

**16.** Que, esta Subdirección evaluó la documentación descrita en el considerando anterior; emitiendo el Informe Preliminar N° 00713-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2022 (fojas 72-73), a través del cual se concluyó, entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstruido el polígono técnico según coordenadas UTM en datum PSAD 56 y WGS 84, consignada en el documento técnico presentado, se verifica que las áreas graficas resultantes son 66,108.34 m<sup>2</sup> y 66,115.18 m<sup>2</sup>, existiendo una discrepancia de 0.64 m<sup>2</sup> y 7.48 m<sup>2</sup>, encontrándose dentro de la tolerancia permitida.

- ii) En ese sentido se realizará el análisis correspondiente respecto al área de 66 107,70 m<sup>2</sup> (“área reformulada”).
- iii) Forma parte del área inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 80125001 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, Zona Registral N° IX – Sede Lima y anotado en el registro SINABIP con el CUS N° 90583.
- iv) Se descarta que se encuentre afectado por derecho de vía de la Red Vial 5, Tramo Ancón Huacho Pativilca, de la Carretera Panamericana Norte.
- v) Es de naturaleza eriaza y sin zonificación, según el Informe N° 157-2022- EAGC/OPPLC/MDP emitido por “la Municipalidad”.
- vi) El Plan Conceptual denominado “Cementerio Municipal Luz de vida” (firmado), corresponde al “área reformulada”, estimando que se beneficiará a 60,000.00 habitantes, en un plazo aproximado de 3 años, por un monto estimado de S/ 25 000 000.00 de soles que será financiado por la Presidencia del Consejo de Ministros - PCM.
- vii) El Acuerdo de Concejo de fecha 29-04-2022 autoriza solicitar la Transferencia Interestatal del “área reformulada” ante la SBN.

17. Que, en virtud de la normativa descrita en el quinto considerando, corresponde que esta Subdirección determine si “la Municipalidad” han cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio 2”, conforme se detallará a continuación:

- **Respecto a excluir el área que se superpone con vía**

Sobre el particular, en atención al ítem iv) del considerando precedente se ha descartado la afectación en vía. En tal contexto, ha quedado determinado que “la Municipalidad” ha cumplido con la observación advertida.

- **Respecto de la presentación del Plan Conceptual**

Al respecto, de la revisión del contenido del Plan Conceptual se advierte que no cumple con los requisitos establecidos en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, pues no cuenta con objetivos, justificación de la dimensión del área solicitada; y, en relación al cronograma preliminar, se tiene que si bien indica que el proyecto se ejecutará en el plazo de 3 años en el cuadro inserto indica 2 años; por tanto, “la Municipalidad” no cumplió con subsanar la observación formulada en atención a lo dispuesto en el numeral 212.3 del artículo 212° de “el Reglamento” concordado con el literal a) del numeral 6.2.2 de “la Directiva”.

- **Respecto de la presentación del Acuerdo de concejo**

De la revisión del contenido del Acuerdo de Concejo N° 013-2022-SO-CM-MDP del 29 de abril de 2022 presentado por “la Municipalidad” se advierte que, mediante el mismo se acuerda, entre otros, solicitar la transferencia interestatal de “el predio” de propiedad de esta Superintendencia para el Cementerio; siendo así, “la Municipalidad” cumplió con subsanar la observación formulada, toda vez, que cumple con lo establecido en el numeral 212.4 del artículo 212° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.2.3 de “la Directiva”.

- **Respecto si la ejecución del proyecto será realizada y/o financiada por terceros, debe señalar la norma que sustenta dicha intervención, de ser el caso**

Ahora bien, del contenido del plan conceptual, se indica que el proyecto será financiado por la Presidencia del Consejo de Ministros – PCM; sin embargo, de la revisión se advierte que “la Municipalidad” no señaló la norma que sustenta dicha intervención; por lo tanto, se concluye que “la Municipalidad” no cumplió con subsanar la observación advertida en atención a lo dispuesto en el numeral 212.8 del artículo 212° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.2.4 de “la Directiva”.

- **Respecto a que precise en que normativa sustenta sus facultades para ejecutar el proyecto.**

Cabe señalar que, de la revisión de toda la documentación presentada, está Superintendencia, no ha advertido que se cita el marco normativo vigente que lo faculte para la ejecución del proyecto, ello de conformidad con el artículo 208° de “el Reglamento”.

**18.** Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la Municipalidad” no han cumplido con subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio 2”, debiendo, por tanto, declararse inadmisibles sus solicitudes de transferencia, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 00523-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0688-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de transferencia formulada por **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PARAMONGA** representada por su alcalde Sr. Eduardo García Pagador, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

#### **Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 19.1.2.4

#### **VISADO POR:**

**PROFESIONAL DE LA SSDI**

**PROFESIONAL DE LA SSDI**

**PROFESIONAL DE LA SSDI**

#### **FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO**