



RESOLUCIÓN N° 0958-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 638-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA**, representada por su alcalde Sr. Rafael Gonzáles Caururo, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL**, respecto a un área de 201,81 m², ubicado en el Centro Poblado Huanchac, distrito Independencia, provincia Huaraz y departamento Ancash, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, Decreto Supremo Nro. 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 escrito S/N del 25 de febrero de 2019 (S.I. N° 20381-2019), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA**, representada por su alcalde Sr. Rafael Gonzáles Caururo, en adelante “la Municipalidad”, solicita la transferencia de “el predio” para la ejecución del proyecto “Creación de la plazuela del Centro Poblado de Huanchac, distrito de Independencia –Huaraz - Ancash” (fojas 1); Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple del recibo n° 2019-318-3300 del 25 de febrero del 2019, emitido por la Oficina Registral de Huaraz (fojas 2); **2)** copia simple de la partida N° 02004865 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz (fojas 3-5); **3)** copia simple del Formato SNIP 04 Perfil simplificado – PIP Meno, del 15 de mayo del 2018 (fojas 6-11); y, **4)** copia simple del Acuerdo de Concejo n° 085-2018-MDI del 31 de octubre de 2018, emitido por la Municipalidad Distrital de Huaraz (fojas 12).

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00763-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de julio del 2019 (fojas 17-20), el cual concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: i) No ha sido posible efectuar la evaluación técnica dado que no fue posible ubicar “el predio” con la información entregada por “la Municipalidad”; por lo que, debe presentar: Plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM en el sistema geodésico WGS84 O PSAD56 y a escala apropiada, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado; y, memoria descriptiva (con nombres de los colindantes), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

11. Que, estando a lo advertido, esta Subdirección mediante Oficio N° 2476-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio del 2019, solicita a “la Municipalidad” presentar documentación técnica descrita en el en el considerando precedente; en atención a ello, mediante escrito del 16 de agosto del 2019 (S.I. N° 27574-2019) “la Municipalidad” cumple con lo requerido por esta Superintendencia.

12. Que, en atención de lo expuesto, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00873-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre del 2020 (fojas 17-20), el cual concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- I. Se encuentra inscrito con un área de **189,40 m²** a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 02004865 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz, con CUS N° 147072.
- II. Requiere acciones de saneamiento físico legal para la remensura o rectificación del área registral de 189,40 m² a 201,81 m² según realidad física, dado que la discrepancia excede la tolerancia registral.
- III. Presenta duplicidad registral parcial en aproximadamente 87.36 m² (43.29%), con el inscrito en la Partida N° 11106522 (menos antigua), independizado de la Partida N° 02163992 (U.C.1583644); lo

indicado consta en la Anotación de cierre parcial inscrito en el Asiento B00002 de la Partida Registral N° 02004865.

- IV. Según el Plano de Zonificación y uso de suelo (04) del Plan de Desarrollo Urbano de Huaraz 2012-2022, “el predio” se encuentra en un entorno con zonificación RDM - R3, lo cual deberá ser ratificado con el Certificado de Parámetros Urbanísticos que presente “la administrada”.
- V. La administrada” no presentó programa o plan conceptual para la ejecución del proyecto.
- VI. El Acuerdo de Concejo N°085-2018-MDI de fecha 31.10.2018, aprueba la solicitud de transferencia de “el predio”, inscrito en la partida registral N°02004865 (área registral de 189,40 m²), para fines de ejecutar el proyecto “Creación de la Plazuela del Centro Poblado de Huanchac”.
- VII. Según imagen satelital “el predio” se ubica en zona de expansión urbana, se encuentra en calidad de desocupado, cubierto por vegetación propio del lugar. El acceso es por vía afirmada que se articula con el caso urbano de la ciudad de Independencia.

13. Que, habiéndose determinado que “el predio” requiere de acciones saneamiento, mediante Memorándum N° 01770-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre de 2020, esta Subdirección pone en conocimiento lo advertido en el ítem iii) a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE para que, de acuerdo a sus competencias, evalúe la procedencia de iniciar las acciones correspondientes a fin de sanear “el predio”.

14. Que, posteriormente, esta Subdirección, mediante Memorándum N° 02292-2021/SBN-DGPE-SDDI de 14 de julio de 2021, solicitó información a la SDAPE sobre las acciones de saneamiento legal iniciadas respecto de “el predio”; siendo así, la SDAPE con Memorándum N° 02801-2021/SBN-DGPE-SDAPE nos informa que se ha generado el Expediente N° 778-2021/SBN-DGPE-SDAPE, referido al procedimiento de rectificación de áreas y linderos para su evaluación; sin perjuicio de ello, precisa que el saneamiento físico legal de predios del Estado constituye un procedimiento que se inicia de oficio, dado que dichas acciones se evalúan y ejecutan de acuerdo a la capacidad operativa sus prioridades.

15. Que, de acuerdo a lo expuesto, al haberse determinado que el área solicitada se encuentra inscrita a favor del Estado y requiere acciones de saneamiento previas, de conformidad con el literal c) del numeral 76.2 del artículo 76° de “el Reglamento” permite a esta Superintendencia trasladar la obligación a “la Municipalidad” de concluir con el saneamiento registral respectivo; siendo así, se continuó con la evaluación; emitiendo el Oficio N° 02870-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2022 (en adelante, “Oficio”)(fojas 21-23); mediante el cual, esta Subdirección requirió a “la Municipalidad” lo siguiente:

- a. Deberá indicar si reformula su solicitud de transferencia respecto del área inscrita en la partida N° 02004865 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz
- 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 e
 - 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.
- c. Cuando la ejecución del proyecto será realizada y/o financiada por terceros, debe señalar la norma que sustenta dicha intervención, de ser el caso.
- d. 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.
- e. Indicar el marco normativo vigente que lo faculte para la ejecución del proyecto, para lo cual, deberá considerar lo estipulado en el artículo 61° de la Ley 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades.

16. 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 (3) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, 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 aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

17. Que, “el Oficio” fue notificado el 26 de agosto de 2022, conforme consta del correo institucional de “La Municipalidad” mediante el cual se dio el acuse de recibido con Código de Trámite N° 106899-0. 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 16 de septiembre de 2022.

18. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la Municipalidad” y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD, no cumplió con subsanar el íntegro las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de transferencia predial y disponerse el archivo definitivo del presente expediente 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, 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° 00811-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de septiembre de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1056-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de septiembre de 2022 .

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de transferencia formulada por **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA** representada por su alcalde Sr. Rafael Gonzáles Caururo, 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° 19.1.1.4

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SSDI

PROFESIONAL DE LA SSDI

PROFESIONAL DE LA SSDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO