

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0783-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N° 846-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE JUNIN – DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA**, representada por el Director Ulises Panez Beraún, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de un área de 3 956,96 m², ubicado en el distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín; 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 TUDO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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, aprobado por Decreto Supremo N° 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 Oficio N° 01315-2021-GRJ-DRA/DR presentado el 5 de agosto de 2021 (S.I. N° 20299-2021), el **GOBIERNO REGIONAL DE JUNIN – DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA DE AGRICULTURA**, representada por el Director Ulises Panez Beraún (en adelante “el administrado”) peticona la transferencia interestatal respecto de “el predio” a fin de ejecutar el proyecto denominado “Servicio de Elaboración de Plan de Intervención para la Construcción del Cerco Perimétrico del Local Denominado (Casa Huésped) de la Dirección Regional de Agricultura Junín”(fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia de la partida registral N° 02012238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo (fojas 3); **2)** notificación N° 209-2004/SBN-GA-OTD de 7 de julio de 2004 (fojas 7); **3)** Resolución N° 080-2004/SBN-GO-JAR de 28 de junio de 2004 (fojas 9); **4)** recibo de pago único (fojas 11); **5)** fotografías del predio (fojas 13); **6)** expediente técnico (fojas 15);y, **7)** resolución ejecutiva regional N° 034-2018-GR-JUNIN/GR emitido por el Gobierno Regional de Junín el 2 de enero de 2019 (fojas 29).

4. Que, el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de dominio en el Estado 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 numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento”, establece que la solicitud se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, 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; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1252-2021/SBN-DGPE-SDDI del 9 de setiembre del 2021 (fojas 31), se advierte respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Corresponde al inscrito en la partida registral N° 02012238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo, cuya titularidad se encuentra a favor del Estado, con el CUS N° 21134.
- ii) Se advierte posible duplicidad con la Partida N° 02008074 - Ficha 15047, de la Oficina Registral de Huancayo, Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, inscrita a favor de terceros; se recomienda obtener el Certificado de Búsqueda Catastral que descarte o confirme la duplicidad registral, dado que, se advierte modificación del área matriz, como consecuencia de diversas independizaciones y prescripciones adquisitivas.
- iii) “El administrado” no presentó el acuerdo de concejo en la que se aprueba el pedido de transferencia del predio inscrito en la Partida N° 02012238 de la Oficina Registral de Huancayo, para desarrollar el proyecto “Servicio de Elaboración de Plan de Intervención para la Construcción del Cerco Perimétrico del Local denominado (Casa Huésped) de la Dirección Regional de Agricultura Junín”.
- iv) El Plan del Expediente Técnico denominado "Servicio de Elaboración de Plan de Intervención para la Construcción del Cerco Perimétrico del Local denominado (Casa Huésped) de la Dirección Regional de Agricultura Junín", corresponde a la construcción del cerco perimétrico del local denominado “casa huésped”, con un presupuesto de S/. 28 442,39 nuevos soles, el mismo, no contempla finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación.
- v) De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el predio” se encuentra ubicado en zona urbana, de topografía accidentada, presentando cerco perimétrico, de adobe por la calle Cusco y de mallas metálicas por la Avenida Libertadores, en su interior se advierte edificaciones construidas en adobe con un alto deterioro que ocupan un aproximado de 650 m² (16,43%). Lo señalado se encuentra sustentado en la visualización de la imagen satelital del Google Earth de fecha 27 de abril del 2021, imágenes de Street View de abril y diciembre del 2013 e información entregada por “el administrado”.

- vi) “El predio” presenta zonificación de Otros Usos – OU, según lo visualizado en el plano de Usos de Suelo y Zonificación del distrito del Plan de Desarrollo Urbano 2000-2011 de la Municipalidad de Huancayo, aprobado por Ordenanza Municipal N° 310-MPH/CM del 17-10-2006

10. Que, mediante Oficio N° 4405-2021/SBN-DGPE-SDDI de 6 de octubre de 2021 y Oficio N° 5023-2021/SBN-DGPE-SDDI de 19 de noviembre de 2021, se le informo a “el administrado” que a fin de determinar la duplicidad registral y realizar una calificación integral a la solicitud de transferencia presentada, esta Subdirección, viene tramitando el Certificado Búsqueda Catastral ante SUNARP con Publicidad N° 2021-5456049.

11. Que, mediante Oficio N° 302-2022-GRJ-DRA/DR presentado el 9 de marzo de 2022 (S.I. N° 07258-2022) “el administrado” adjunta copia literal de título archivado de las partidas N° 07060435 y 02012238 y la búsqueda catastral.

12. Que en virtud de la documentación presentada en el considerando que antecede, se emitió el Informe Preliminar N° 785-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2022 (foja 90) en el que se concluye, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrita en la partida registral N° 02012238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo, a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con el CUS N° 21134.
- ii) Adicionalmente, se ha determinado que “el predio” también se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 07060435 (inscripción más antigua) generando duplicidad registral con la partida registral N° 02012238; asimismo, se descarta duplicidad registral con la partida registral N° 02008074.

13. Que, mediante Oficio N° 3845-2022/SBN-DGPE -SDDI de 13 de octubre de 2022 (en adelante “el Oficio 1”) se le indicó que deberá presentar el documento mediante el cual se acredite que “el administrado” ha realizado la recepción las obras de “el predio”, a fin de determinar si corresponde a la SBN evaluar al acto de disposición solicitado o si corresponde a la Dirección General de Abastecimiento, en su calidad de ente rector del Sistema Nacional de Abastecimiento, otorgándosele el plazo de 7 días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el oficio 1” para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de resolver el presente procedimiento con la documentación que obra en autos.

14. Que, mediante Oficio N° 2034-2022-GRJ-DRA/DR el 10 de noviembre de 2022 (S.I. N° 30305-2022) “el administrado” señala que no cuenta con documento alguno de recepción de obras del predio.

15. Que, por lo tanto, a través del Oficio N° 0247-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de junio de 2023 (en adelante “el Oficio 2”) se le indicó que deberá presentar: **a)** el expediente del proyecto que 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 o 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; **b)** presentar acuerdo de consejo; **c)** que cuando la ejecución del proyecto sea realizada y/o financiada por terceros, debe señalarse de manera expresa por la entidad solicitante, así como la norma que sustenta dicha intervención, de ser el caso; **d)** de la revisión de la documentación presentada se advierte que pretende destinar “el predio” al proyecto denominado “Servicio de Elaboración de Plan de Intervención para la Construcción del Cerco Perimétrico del local denominado (Casa Huésped) de la dirección Regional de Agricultura Junín”; en tal sentido, deberá citar la normativa en la cual sustente que cuenta con competencias para la ejecución del proyecto; y **e)** deberá acreditar que cuenta con potestades administrativas legalmente otorgadas a fin de requerir en transferencia “el predio” a su favor, adjuntando la documentación pertinente, otorgándosele el plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, 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 189.2° del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”.

16. Que, “el Oficio 2” fue notificado el 13 de junio de 2023, en la Oficina de Administración de Trámite Documentario de “el administrado” según consta en el cargo de notificación; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **28 de junio de 2023**.

17. Que, conforme consta de autos y de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, “el administrado” no cumplió con subsanar 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 y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución.

18. Que, finalmente con Oficio N° 1271-2023-GRJ-DRA/DR presentado el 09 de agosto de 2023 (S.I. N° 21014-2023) el administrado fuera de plazo señala que no se podrá subsanar en un corto plazo las observaciones advertidas, pero existe el compromiso de realizar el trabajo necesario e inmediato para subsanar las observaciones.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 780-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2023; y, el Informe Técnico N° 879-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE JUNIN – DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA**, representada por el Director Ulises Panéz Beraún, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

TERCERO. - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese

P.O.I. 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI