



RESOLUCIÓN N° 0172-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1253-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CELENDÍN** representado por su alcalde, ing. Julio César Chávez Rodrigo, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de un terreno de 3 366,88 m² y 7 445,06 m², ubicados en el distrito y provincia de Celendín y departamento de Cajamarca, inscritos en las partidas registrales N° 11178860 y N° 11171604 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, para la ejecución del proyecto denominado: "Conservación y Recuperación de los Recursos Naturales en la Colina de San Isidro, en el distrito de Celendín, provincia de Celendín, departamento de Cajamarca", en adelante ("el predio 1" y "el predio 2" o "los predios"); 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 (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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 y la Resolución N° 006-2022/SBN (en adelante "ROF de la SBN"), 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° 570-2023-MPC/A presentado el 18 de octubre del 2023 (S.I N° 28482-2023) la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CELENDÍN** representado por su alcalde, ing. Julio César Chávez Rodrigo, (en adelante "el Administrado"), peticona la transferencia de "los predios" para la ejecución del proyecto denominado: "Conservación y Recuperación de los Recursos Naturales en la Colina de San Isidro, en el distrito de Celendín, provincia de Celendín, departamento de Cajamarca. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia del Informe N° 019-2023-MPC-GDA-SCLLV/G del 17 de octubre del 2023 (fojas 2); **b)** informe N° 042-2023-MPC/GDA-SGSB.RRNNYCC-MOMD/SG del 16 de octubre del 2023 (fojas 3); **c)** formato referencial del programa o proyecto de inversión (fojas 3-reverso al 4); y, **d)** documento denominado: conservación y recuperación de recursos naturales en la colina de San Isidro (fojas 14 reverso al 60).

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”, 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.

6. Que el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito de 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, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar una entidad que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100°, 212° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-0006-2022-SBN”.

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, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad; 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, 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.

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, 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.

11. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el Administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01329-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre del 2023 (fojas 63 al 66) concluyendo respecto de “el predio 1” y “el predio 2” lo siguiente:

- i) i) “El predio 1” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11178860 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, con CUS 126558.
- ii) ii) “El predio 2”, se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida registral N° 11171604 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, con CUS 118550.
- iii) Efectuada la lectura de las citadas partidas no se advierten cargas y/o gravámenes ni actos posteriores a la primera inscripción de dominio.

- iv) No se superponen con unidades catastrales, según el visor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego.
- v) Colindan con una vía afirmada que conduce al Mirador de Celendín, atracción turística Cristo Blanco por lo que es posible afectación con la sección vial normativa o derecho de vía, por lo que es necesario contar con la información oficial sobre su clasificación.
- vi) No ha sido posible establecer si “el predio 1” y “el predio 2” se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Plan de Desarrollo de la Ciudad de Celendín, según el Plano de Zonificación del Distrito – Provincia de Celendín.
- vii) No presentan superposición con solicitudes en estado pendiente o en trámite, ni con procesos judiciales, según el aplicativo del Geocatastro que obra en esta Superintendencia.
- viii) “El predio 1” y “el predio 2” se encuentra incorporados al Portafolio Predial del Estado por la SDAPE con código N° 1218-2020 y N° 1217-2020, respectivamente, ambos sin recomendación de acto para su gestión.
- ix) “La Municipalidad”, presenta Formato del Programa o Proyecto de Inversión visado por la Sub Gerencia de Saneamiento Básico, Recursos Naturales y Cambio Climático, pero no adjunta el acuerdo de concejo.
- x) De la situación física y ocupación de “los predios” se encuentra en terrenos de naturaleza eriaza, topografía variable, pendiente moderada, desocupado, con cobertura vegetal y sin delimitación física de carácter permanente; asimismo, se observa que “los predios” se encuentran colindantes a la vía afirmada que conduce al Mirador de Celendín, según las imágenes satelitales del Google Earth del 23 de agosto del 2020.

12. Que, es preciso señalar que “el Administrado” al tomar conocimiento de lo referido en ítem **v)** del considerando precedente, ingresó por la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, el Oficio N° 676-2023-MPC/A presentado el 21 de diciembre de 2023, en el cual adjunta, entre otros, Informe N° 187-2023-ING.EAVB-SGAT/GEIN/MPC del 04 de octubre del 2023, en el cual se concluye, “(...) 3.1 De acuerdo a la verificación de los planos y memoria descriptiva de los dos (02) predios y la corroboración en campo, se concluye que no existe afectamiento vial adyacente a dichos predios materia de transferencia. 3.2. Los planos de la infraestructura proyectada en dichos predios se encuentran dentro de los límites de los planos perimétricos elaborados por la SBN; por ende, no existe afectamiento vial por parte de la infraestructura proyectada. (...)”.

13. Que, luego de evaluar la documentación presentada por “el Administrado” la cual se encuentra descrita en el tercer y décimo segundo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 00158-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero del 2024 (en adelante “el Oficio”), en el cual se le comunicó a “el Administrado” que su solicitud presentaba observaciones conforme se detalla a continuación:

- 1.- Presentó el documento denominado: “Formato Referencial del Programa o Proyecto de Inversión” el cual se advirtió que contiene características de un expediente del proyecto de desarrollo o inversión, descrito en el numeral 4 del artículo 153° de “el Reglamento” del cual se observó lo siguiente: **a)** si bien se indica la finalidad: “Conservar y Recuperar los Recursos Naturales en la Colina San Isidro”, sin embargo lo señalado corresponde a la denominación del proyecto pero no brinda mayor información; **b)** si bien en el citado documento, señala el alcance del proyecto; sin embargo de la lectura de su contenido, no se aprecia tales características; y, **c)** no adjunta los planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto. Por lo tanto, deberá aclarar el expediente del proyecto de desarrollo o inversión indicando, la finalidad, el alcance y remitir los planos y memoria del proyecto.

En ese sentido, se advierte que “el Administrado” deberá presentar, el Plan Conceptual o expediente de proyecto considerando la formalidad y requisitos establecidos en el artículo 153.4° de “el Reglamento”, concordante con el inciso 6.2.2. del numeral 6.2. de la “la Directiva N° DIR0006-2022-SBN”.

- 2.- No adjunta el acuerdo de consejo aprobando el pedido de transferencia de “el predio 1” y “el predio 2”, donde se debe indicar las áreas solicitadas y el número de las partidas registrales.

3.- En relación al visado del proyecto de desarrollo, se advierte que éste ha sido visado por la Subgerencia de Saneamiento Básico y Recursos Naturales y Cambio Climático de la Municipalidad de Provincial de Celendín; sin embargo, al revisar su Reglamento de Organización y Funciones – ROF 2023¹, en su artículo 81º, no se advierte que dicha área sea la autoridad o área competente de la entidad solicitante para visar el referido proyecto, toda vez que no es la encargada de elaborar, proyectar y visar un expediente de proyecto de desarrollo y/o plan conceptual; por lo que su expediente de proyecto de desarrollo, deberá estar visado por la autoridad o área competente de la referida comuna. En ese sentido, deberá realizar las aclaraciones y/o precisiones pertinentes en su expediente de proyecto.

4.- Indicar el sustento legal que acredite que cuenta con facultades para ejecutar el proyecto denominado: “Conservación y Recuperación de los Recursos Naturales en la Colina de San Isidro, en el distrito de Celendín, provincia de Celendín, departamento de Cajamarca”, considerando la descripción del proyecto a ejecutar, así como, las facultades establecidas en la Ley Orgánica de Municipalidades.

Para tal efecto, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, 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 146º del T.U.O. de la Ley N° 27444, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante el “T.U.O. de la Ley 27444”).

14. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el día 12 de enero del 2024 a través de la mesa de partes virtual de “el Administrado”, según consta en el cargo con número de seguimiento N° 2024-0000022; razón por la cual se tiene por válidamente notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º del “T.U.O. de la Ley 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el **30 de enero del 2024**.

15. Que, mediante Oficio N° 031-2024-MPC/A presentado el 29 de enero de 2024 (S.I N° 02271-2024) “el Administrado” dentro del plazo establecido, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia del Informe N° 015-2024-MPC/GDA-SGB.RRNNYCC-SCLLY/SG del 29 de enero de 2024 (fojas 87 al 89); **b)** Ordenanza Municipal N° 002-2024-CMPC del 24 de enero de 2024 (fojas 96); **c)** copia del Informe N° 016-2024-OAJ-MPC del 27 de enero de 2024 (fojas 98 al 100); y, **d)** copia del documento denominado: Conservación y Recuperación de Recursos Naturales en la Colina de San Isidro, enero 2024 (fojas 101 al 138). Por lo que, corresponde determinar a esta Subdirección si “el Administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de transferencia interestatal descritas en el décimo tercer considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

Respecto a presentar el Plan Conceptual o expediente de proyecto considerando la formalidad y requisitos establecidos en el artículo 153.4º de “el Reglamento”, concordante con el inciso 6.2.2. del numeral 6.2. de la “la Directiva N° DIR0006-2022-SBN”:

Al respecto de la documentación presentada por “el administrado”, se advierte que adjunta el documento denominado: “Conservación y Recuperación de recursos Naturales en la Colina San Isidro”, el cual contiene: la denominación del proyecto, indicación de beneficiarios, cronograma de la ejecución del proyecto, plazo para su culminación, presupuesto estimado y forma de financiamiento; sin embargo, no contiene la descripción, finalidad, objetivos y alcances del proyecto, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto.

¹ https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/5184947/ROF%20%281%29.pdf_compressed.pdf?v=1695740237

En ese sentido, el referido documento no contiene la totalidad de las características del expediente de proyecto, por lo que no cumple con la formalidad prevista en el artículo 153°.4 de “el Reglamento” concordado con el inciso 6.2. del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR0006-2022-SBN”. Por lo tanto, no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida a su solicitud.

Respecto a presentar el Acuerdo de concejo aprobando el pedido de transferencia de “el predio 1” y “el predio 2”, indicando las áreas solicitadas y el número de las partidas registrales:

Al respecto de la documentación presentada por “el Administrado”, se advierte de la lectura del Informe N° 015-2024-MPC/GDA-SGSB.RRNYYCC-SCLLV/SG del 29 de enero de 2024 que “el Administrado” señala haber presentado el Acuerdo de Consejo N° 389-2023-CMPC a través de la solicitud de ingreso N° 35633-2023. Por lo tanto, se consultó el Sistema de Gestión Documental – SGD que obra en esta Superintendencia, ubicando la referida solicitud, la que fue presentada el 21 de diciembre del 2023 y derivada a la Subdirección de Registro y Catastro; por lo que se procedió a incorporar la citada solicitud con la Constancia N° 0009-2024-SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero del 2023 (fojas 158).

En ese sentido, “el administrado” presentó el citado acuerdo de consejo; indicando las áreas solicitadas de “el predio 1” y “el predio 2” y el número de las partidas registrales. Por lo expuesto, ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida a su solicitud.

Respecto al visado del expediente del proyecto de desarrollo por la autoridad o área competente de la entidad solicitante:

Al respecto de la documentación presentada por “el Administrado”, se advierte que presenta la Ordenanza Municipal N° 002-2024-CMPC del 24 de enero del 2024, en el cual se aprueba la Modificación del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Municipalidad Provincial de Celendín aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 40-2023-CMPC en cuanto al artículo 81°, adicionando la siguiente función: “Proponer, elaborar, ejecutar y visar programas y/o proyecto para la conservación y recuperación de recurso naturales en el distrito de Celendín”.

Por lo expuesto, ha cumplido con subsanar la tercera observación advertida a su solicitud.

Respecto a indicar el sustento legal que acredite que cuenta con facultades para ejecutar el proyecto denominado “Conservación y Recuperación de los Recursos Naturales en la Colina de San Isidro, en el distrito de Celendín, provincia de Celendín, departamento de Cajamarca”, considerando la descripción del proyecto a ejecutar, así como, las facultades establecidas en la Ley Orgánica de Municipalidades.

Al respecto de la documentación presentada por “el Administrado”, se advierte que adjunta el Informe N° 016-2024-OAJ-MPC de 25 de febrero de 2024, en el cual señala que su representada se encuentra facultado para realizar el citado proyecto de inversión, en virtud a lo dispuesto en los artículos 73°, 79° y la segunda Disposición Complementaria de la Ley de Municipalidades – Ley N° 27972.

Al respecto, al efectuar el análisis de los citados artículos, se desprende que, entre otros, para ejecutar el proyecto su representada debe contar con un plan de acondicionamiento territorial dentro del cual debe encontrarse “los predios”; sin embargo, de la revisión de los documentos presentados; no se observa que su representada presente el referido plan.

Por lo expuesto, no ha cumplido con subsanar la cuarta observación advertida a su solicitud.

16. Que, de lo expuesto se advierte que “el Administrado” no ha cumplido con subsanar la totalidad de las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo declarar inadmisibles su pedido de transferencia interestatal 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 en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, "la Directiva N° DIR-0006-2022-SBN", los Informes Técnicos Legales N° 00177-2024/SBN-DGPE-SDDI y N° 00178-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero de 2024 y el Informe Brigada N° 00130-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CELENDÍN**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.2.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI