



## **RESOLUCIÓN N° 156-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 12 de febrero de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 026-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COISHCO**, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de un área de 34 576,47 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito de Coishco, provincia del Santa y departamento de Ancash, la cual parcialmente forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11015680 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote Zona Registral N° VII Sede Huaraz con CUS N° 3114, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 escrito presentado el 11 de enero de 2018 (S.I. N° 00956-2018), la Municipalidad Distrital de Coishco (en adelante "la Municipalidad") peticona la transferencia predial respecto de "el predio" con la finalidad desarrollar el proyecto denominado: "Rehabilitación y Mejoramiento del Reservorio R1-AA.HH. La Molina Parte Alta" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia certificada del Acuerdo de Concejo N° 072-2017-MDC, emitido el 25 de agosto de 2017 por el Alcalde de "la Municipalidad" (fojas 6); **b)** informe técnico visado por la Subgerencia de Desarrollo Urbano y Catastro de "la Municipalidad" (fojas 18); **c)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 018-2017 MDC/SGDUyC, sin suscribir (fojas 21); **d)** copia simple del certificado de búsqueda catastral, emitido el 9 de noviembre de 2017 por la Oficina Registral de Chimbote (fojas 23); **e)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Jonathan Torres Díaz (fojas 26); y, **f)** plano de ubicación y localización suscrito en octubre de 2017 por el arquitecto Jonathan Torres Díaz (fojas 35).





4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema.

5. Que, el artículo 64° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.3.2 del inciso 5.3 del Artículo V de la Directiva N° 005-2013-SBN, denominada Procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado (en adelante “la Directiva N° 005-2013/SBN”), prescribe que la transferencia de propiedad del Estado en favor de los Gobiernos Regionales y/o Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.

6. Que, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, el artículo 65° del “Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades **deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN**, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnicos-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.



7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

8. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, verificará la documentación presentada, y de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva. Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación hasta por igual termino; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.



9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia predial, esta Subdirección evalúa 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, y en 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 invocado (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento” y “la Directiva N° 005-2013/SBN”.

10. Que, en el caso en concreto, para efectos de la presente evaluación se consideró el área obtenida de la documentación técnica adjuntada (35 334,22m<sup>2</sup>), aunque difiera considerablemente del área señalada en su solicitud de transferencia (34 576,47 m<sup>2</sup>); en ese sentido, se emitió el Informe de Preliminar N° 227-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2018 (fojas 36) según el cual, entre otros, determinó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 35 102,00 (99.34%) forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11015680 del Registro de

## RESOLUCIÓN N° 156-2019/SBN-DGPE-SDDI



Predios de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N° VIII-Sede Huaraz, con CUS N° 3114 (fojas 38); y, **ii)** el área remanente de 232,22 m<sup>2</sup> (0.66%) forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal en la partida registral N° P09014411 del Registro predial Urbano de la Oficina Registral de Huaraz (fojas 41), la cual se encuentra destinada al área de circulación del Centro Poblado Coishco.

**11.** Que, mediante el Oficio N° 790-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2018 (fojas 43), reiterado mediante el Oficio N° 1539-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2018 (fojas 51), se solicitó a la Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento – SUNASS, informe si “la Municipalidad” ha adoptado alguna de las formas previstas en el artículo 11° del Decreto Supremo N° 019-2017-VIVIENDA<sup>1</sup>, para que pueda prestar servicios de saneamiento. En atención a ello, mediante Oficio N° 910-2018-SUNASS-120 presentado el 23 de julio de 2018 (S.I. N° 27100-2018), la Gerencia de Supervisión y Fiscalización de SUNASS remite el Informe N° 412-2018-SUNASS-120-F del 16 de julio de 2018, el cual concluye que “la Municipalidad” podrá prestar los servicios de saneamiento sólo sobre pequeñas ciudades (2 001 a 15 000 habitantes) si se encuentra constituida como Unidad de Gestión Municipal, en la medida que, de acuerdo a su naturaleza de Municipalidad Distrital, no puede prestar dichos servicios mediante las formas dispuestas en los numerales 1,2,3 y 4 del artículo 11° del citado Decreto Supremo; y, que no se ha constituido como Operador Especializado ni Organización Comunal; precisando además que, si el rango poblacional supera los 15 000 habitantes, es la Municipalidad Provincial la responsable de prestar los servicios de saneamiento y para ello debe hacerlo a través de una Empresa prestadora de Servicio de Saneamiento (fojas 52).



**12.** Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados, a través del Oficio N° 2077-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2018 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 54), requiriendo a “la Municipalidad” lo siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica en la cual excluya el área de 232,22 m<sup>2</sup> (0.66% de “el predio”), dado que se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, constituyendo además una vía, bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible<sup>23</sup>; **ii)** plan conceptual o idea de proyecto conteniendo: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante; en la medida que el Informe Técnico adjunto a su solicitud, no contiene las características del mismo y no cuenta con el cronograma preliminar y el número aproximado de beneficiarios; **iii)** indicar si la ejecución del programa o proyecto



<sup>1</sup> Artículo 11.- Prestadores de servicios de saneamiento

11.1. Son prestadores de servicios de saneamiento:

1. Empresas prestadoras de servicios de saneamiento públicas de accionariado estatal;
2. Empresas prestadoras de servicios de saneamiento públicas de accionariado municipal;
3. Empresas prestadoras de servicios de saneamiento privadas;
4. Empresas prestadoras de servicios de saneamiento mixtas;
5. Unidades de Gestión Municipal;
6. Operadores Especializados; y,
7. Organizaciones Comunales.

<sup>2</sup> Artículo 2.- De los términos

a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernamentales e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

<sup>3</sup> Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.



de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros; **iv)** acreditar que se encuentra constituida como una Unidad de Gestión Municipal, de conformidad con la normativa señalada en el considerando que antecede, y, **v)** presente el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios de “el predio”, en la medida que el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 018-2017/MDC/SGDUyC no se encuentra suscrito; otorgándosele para ello, el 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”, 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 7.3) del artículo 7° de “la Directiva”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”.

**13.** Que, “el Oficio 1” fue notificado en el domicilio señalado por “la Municipalidad” en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por la Mesa de Partes el 6 de septiembre de 2018 (fojas 54), razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3<sup>4</sup> del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. Asimismo, el plazo otorgado en “el Oficio 1” para que subsane las observaciones advertidas **venció el 21 de septiembre de 2018.**

**14.** Que, mediante escrito presentado el 20 de septiembre de 2018 (S.I N° 34593-2018) (fojas 59), es decir dentro del plazo otorgado, “la Municipalidad” adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **i)** informe sustentatorio emitido por la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano de “la Municipalidad” (fojas 62); **ii)** informe técnico autorizado por la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano de “la Municipalidad” (fojas 65); **iii)** copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 266-2016-MDC emitida el 3 de octubre de 2016 por la Alcaldía de “la Municipalidad” (fojas 74); **iv)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 007-2018-MDC/SGDUyC emitido el 14 de septiembre por la Subgerencia de Desarrollo Urbano y Catastro de “la Municipalidad” (fojas 75); **v)** memoria descriptiva visada por la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano de “la Municipalidad” (fojas 76); y, **vi)** plano de ubicación y localización suscrito por el Gerente de Infraestructura y Desarrollo Urbano de “la Municipalidad”, Jean Cheryl Jara Calero (fojas 79).

**15.** Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “la Municipalidad” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud, las cuales se encuentran descritas en el décimo segundo considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación

#### 15.1 Respecto a la primera observación

i) Presenta el informe sustentatorio (fojas 62), así como la memoria descriptiva (fojas 76) y plano de ubicación y localización (fojas 79); precisando, en el citado informe, que “el Oficio 1” no brinda los datos técnicos del área a excluir (232,22 m<sup>2</sup>), por lo que solicitan se les facilite dicha información para realizar la corrección de la documentación técnica de “el predio”.

ii) Al respecto, mediante el Oficio N° 3735-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2018 (en adelante “el Oficio 2”) (fojas 81), se le remite a “la Municipalidad” el Plano Diagnostico N° 4868-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2018 (fojas 82), en el cual se excluye de “el predio” el área de titularidad de COFOPRI, con la finalidad de que cuente con la información técnica necesaria para subsanar la observación formulada en “el Oficio 1”, otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil) computados a partir del día siguiente de la notificación del citado Oficio, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 7.3) del artículo 7°

<sup>4</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal: “21.3: “En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado”.



## **RESOLUCIÓN N° 156-2019/SBN-DGPE-SDDI**



de "la Directiva", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del "TUO de la Ley N° 27444".

iii) "El Oficio 2" fue notificado en el domicilio señalado por "la Municipalidad", siendo recibido por la Mesa de Partes el 20 de diciembre de 2018 (fojas 54), razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3 del artículo 21° del "TUO de la Ley N° 27444". Asimismo, el plazo otorgado en "el Oficio 2" para que presente la documentación requerida **venció el 9 de enero de 2019.**

iv) Conforme consta de autos, "la Municipalidad" no presentó documento alguno dentro del plazo otorgado, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID (fojas 83); por lo que se se tiene por no subsanada la primera observación.

### 15.2 Respecto a la segunda y tercera observación

Presentó el informe técnico (fojas 65), el cual indica los alcances, el cronograma preliminar, el presupuesto estimado, el número aproximado de beneficiarios, y que la ejecución del proyecto de desarrollo será por cuenta de terceros, asimismo se encuentra debidamente visado por el área competente de "la Municipalidad"; razón por la cual se tiene por subsanada la segunda y tercera observación.

### 15.3 Respecto a la cuarta observación

Presentó la Resolución de Alcaldía N° 266-2016-MDC (fojas 74), que si bien en ella se indica que mediante Resolución de Alcaldía N° 198-2016-MDC del 14 de julio de 2016 se aprobó la constitución de la Unidad de Gestión Municipal para la prestación de los servicios de saneamiento y alcantarillado de "la Municipalidad", no ha presentado la referida resolución de constitución. Cabe precisar que, mediante "el Oficio 2", se le requirió a "la Municipalidad" presente la referida resolución, sin embargo, tal como se señaló en el ítem iv) del numeral 15.1 del presente considerando, esta no presentó documento alguno dentro del plazo otorgado en "el Oficio 2"; por lo que se se tiene por no subsanada la cuarta observación.

### 15.4 Respecto a la quinta observación

Para la presente observación presenta el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 007-2018-MDC/SGDUyC (fojas 75), el cual se encuentra suscrito por el área competente de "la Municipalidad"; razón por la cual se tiene por subsanada la quinta observación.

**16.** Que, ante el incumplimiento de dos de las cinco observaciones contenidas en "el Oficio 1", corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo declararse inadmisibles las solicitudes de **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para acreditar la transferencia respecto de "el predio", en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.





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, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 155-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 188-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2019.

**SE RESUELVE:**



**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COISHCO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I N° 20.1.2.4



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
MAG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES