



RESOLUCIÓN N° 357-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de Abril de 2019

VISTO:



El Expediente N° 028-2018/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 5 630,68 m² ubicado en el Asentamiento Humano Los Álamos, distrito de Coishco, provincia del Santa y departamento de Ancash, inscrito en ámbito de mayor extensión a favor del Estado en la partida registral N° 11013314 de la Oficina Registral de Chimbote Zona Registral N° VII Sede Huaraz, con CUS N° 3102, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 “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 (en adelante la “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 escrito presentado el 11 de enero de 2018 (S.I. N° 00960-2018), la Municipalidad Distrital de Coishco (en adelante “la Municipalidad”), peticona la transferencia predial interestatal respecto de “el predio”, con la finalidad desarrollar el proyecto denominado “Mejoramiento del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado en el Casco Urbano Coishco, Distrito de Coishco – Santa –Ancash (Reservorio R3)” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia certificada del DNI del Sr. Manuel Jesús Aldave Boyd (foja 4); **2)** copia certificada de la credencial del Sr. Manuel Jesús Aldave Boyd emitida por el Jurado Electoral Especial de Santa (foja 5);

3) copia certificada del acuerdo de concejo N° 072-2017-MDC del 25 de agosto de 2017, suscrito por el Alcalde de "la Municipalidad" (foja 6); 4) certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 013-2017 MDC/SGDUyC emitido por la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro de "la Municipalidad" el 12 de septiembre de 2017 (fojas 8); 5) informe técnico del Reservoirio Apoyado R3, suscrito por el arquitecto Jonathan Torres Díaz y visado por la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro de "la Municipalidad" (fojas 10); 6) memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Jonathan Torres Díaz (fojas 12); 7) plano de ubicación – localización correspondiente a "el predio" de octubre de 2017 (foja 16); y, 8) plano perimétrico correspondiente a "el predio" de octubre de 2017 (foja 17).

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.


RESOLUCIÓN N° 357-2019/SBN-DGPE-SDDI



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, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 206-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2018 (fojas 18) determinando respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** recae en su totalidad en el ámbito de mayor extensión del predio inscrito en la partida N° 11013314 a favor del Estado, identificado con CUS N° 3102; **ii)** el informe técnico y el acuerdo de concejo N° 072-2017-MDC, presentados por “la Municipalidad”, no consignan información técnica que permita identificar la ubicación real de “el predio”; **iii)** “la Municipalidad” no ha cumplido con presentar el Plan Conceptual o Proyecto de Inversión del proyecto “Mejoramiento del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado en el casco urbano Coishco”; y **iv)** el área de 182,89 m² (3,25%) se encontraría ocupada por el Reservorio R3, y el área de 5 447,79 m² (96,75%) correspondería al acceso al referido reservorio, el cual se encontraría parcialmente ocupado por edificaciones de forma dispersa.



11. Que, mediante Oficio N° 790-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2018 (fojas 24), reiterado mediante el Oficio N° 1539-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2018 (fojas 32), 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-VIVIENDA¹, para que pueda prestar servicios de saneamiento.

12. 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 (fojas 37), en el cual se 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;

¹ 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.

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 Unidad de Gestión Municipal (fojas 37).



13. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados, razón por la que a través del Oficio N° 2130-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 39), requiere a “la Municipalidad” lo siguiente:

- a. aclare si “el predio” viene siendo destinado a uso público o sirve de soporte para la prestación de un servicio público o, se proyecta la realización de un proyecto, a fin de poder adecuar lo solicitado a la normatividad vigente;
- b. de sustentar su pedido en la Tercera Disposición Complementaria de “el Reglamento”, se deberá acreditar en la totalidad del área solicitada, lo siguiente: la pertinencia de transferirla en virtud de la referida tercera disposición complementaria transitoria y el sustento por el cual le resulta indispensable contar con su titularidad registral y no con la afectación en uso;
- c. de sustentarse su pedido en el procedimiento de transferencia interestatal de predios del Estado regulado en el numeral 7.1 de la Directiva N° 005-2013/SBN, deberá adjuntar lo siguiente: i) Acuerdo de concejo aprobando el pedido de transferencia del predio objeto de petitorio, precisando la ubicación y el área solicitada; ii) el programa de desarrollo o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos-legales para su ejecución; o, el Plan Conceptual o idea del proyecto; iii) la indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros; y, iv) certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios de “el predio”;
- d. acreditar que se encuentra constituida como una Unidad de Gestión Municipal; 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 N° 005-2013/SBN”, 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”.



14. Que, “el Oficio” fue notificado en el domicilio señalado por “la Municipalidad” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por su Mesa de Partes el 12 de septiembre de 2018 (fojas 39), razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3² del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. Asimismo, el plazo otorgado en “el Oficio” para que subsane las observaciones advertidas **venció el 27 de septiembre de 2018**.

15. Que, mediante escrito presentado el 27 de septiembre de 2018 (S.I N° 35553-2018) (fojas 41), es decir dentro del plazo otorgado, “la Municipalidad” adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **i)** informe sustentatorio visado por la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano de “la Municipalidad” (fojas 46); **ii)** informe técnico emitido por la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano de “la Municipalidad” (fojas 53); **iii)** copia certificada del acuerdo de concejo N° 072-2017-MDC emitida por “la Municipalidad” el 25 de agosto de 2017 (fojas 59); **iv)** 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 60); y, **v)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N°

² Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

RESOLUCIÓN N° 357-2019/SBN-DGPE-SDDI

013-2017-MDC/SGDUyC emitido el 12 de septiembre por la Subgerencia de Desarrollo Urbano y Catastro de "la Municipalidad" (fojas 61).

16. 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 Respetto al destino dado a "el predio":

"La Municipalidad" no precisa si "el predio" viene siendo destinado a uso público o sirve de soporte para la prestación de un servicio público o pretende desarrollar un proyecto. En tal sentido, se concluye que no ha subsanado dicha observación.

15.2 Respetto a precisar la modalidad de transferencia interestatal en la que ampara su solicitud

"La Municipalidad" no precisa si su petitorio se encuentra enmarcado en la modalidad de transferencia predial prevista en la Tercera Disposición Complementaria de "el Reglamento" o en la prevista en los artículos 62° y 63° de "el Reglamento" y en el numeral 7.1 de la Directiva N° 005-2013/SBN. En tal sentido se concluye que no ha subsanado dicha observación.

15.3 Respetto al cumplimiento de los requisitos de forma establecidos para el procedimiento de transferencia predial invocado:

La presentación de documentos con los cuales acredite el cumplimiento de los requisitos de forma establecidos para la modalidad de transferencia predial seleccionada, es accesorio a la anterior observación, en la medida que resulta necesario que "la Municipalidad" precise la modalidad de transferencia predial, para que esta Subdirección pueda evaluar su cumplimiento, toda vez que para la transferencia predial regulada en el artículo 62° y la establecida en la Tercera Disposición Complementaria de "el Reglamento" se establecen requisitos formales y de fondo diferentes. En tal sentido se concluye que no ha subsanado dicha observación.

15.4 Respetto a acreditar que "la Municipalidad" se encuentra constituida como una Unidad de Gestión Municipal:

"La Municipalidad" presentó la copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 266-2016-MDC (fojas 60), en la que si bien 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", omite adjuntarla. En tal sentido se concluye que no ha subsanado dicha observación.



17. Que, ante el incumplimiento de las observaciones contenidas en “el Oficio”, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiéndose declarar inadmisibles las solicitudes de **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** presentada por “la Municipalidad”, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento una vez 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° 428 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0463-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril 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
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES