

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 732-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de agosto de 2019

VISTO:

El Expediente N° 427-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, representada por su alcalde, Elmer Alfonso Dueñas Espíritu, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de un área de 35 538,87 m², ubicada en la zona Oeste del Asentamiento Humano Marginal La Victoria, ampliación Zona Oeste II, del distrito y provincia de Huarney, departamento de 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, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), 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° 176-2019-MPH-A presentado el 24 de abril de 2019 (S.I. N° 13311-2019), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, representada por su alcalde, Elmer Alfonso Dueñas Espíritu (en adelante "la administrada") peticiona la transferencia predial interestatal respecto de "el predio" (fojas 1), para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** archivo digital (cd) (fojas 2); **2)** Acuerdo de Consejo Municipal N° 064-2019-MPH emitida por la Municipalidad Provincial de Huarney del 16 de abril del 2019 (fojas 3); **3)** copia simple de la carta N° 009-2019-MPH-CDUyR emitida por la Municipalidad Provincial de Huarney el 11 de abril de 2019 (fojas 5); **4)** copia simple del

Dictamen N° 004-2019-MPH-CDUyR emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey el 11 de abril de 2019 (fojas 6); **5)** constancia de zonificación y vías N° 008-2019-MDH-GGT emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey el 9 de abril de 2019 (fojas 8); **6)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 013-2019-MPH-GGT emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey el 9 de abril de 2019 (fojas 9); **7)** Resolución Gerencial N° 0253-2019-MPH/GGT emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey el 10 de abril de 2019 (fojas 10); **8)** Plan conceptual suscrito por el ingeniero civil, Eduardo E. Quezada Vásquez, en abril de 2019 (fojas 12); **9)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil, Eduardo E. Quezada Vásquez, en abril del 2019 (fojas 15); **10)** plano perimétrico y ubicación suscrito por el ingeniero civil, Eduardo E. Quezada Vásquez, de la Gerencia de Gestión Territorial de la Municipalidad Provincial de Huarmey en abril del 2019 (fojas 19); y **11)** plano de zonificación suscrito por el ingeniero civil, Eduardo E. Quezada Vásquez, en abril del 2019 (fojas 20).



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 65° de “el 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 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.

6. Que, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, del 19 de setiembre de 2013, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).

7. Que, el numeral 7.3) de “la Directiva”, 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 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 término; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.

8. Que, el numeral 1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

9. 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.





RESOLUCIÓN N° 732-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. 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, 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", "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "la administrada" esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 508-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de mayo del 2019 (fojas 21); concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 11006388 de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, con CUS N° 53098 (fojas 26); **ii)** 4 701,45 m² (13.26%), se superpone con la propiedad restringida de la carretera Vía Evitamiento Huarmey (Ruta Nacional PE-1N) Tramo Pativilca -Trujillo; y **iii)** existe discrepancia entre la información contenida en el certificado de parámetros urbanísticos y Edificatorios N° 013-2019-MPH-GGT, la constancia de Zonificación y Vías N° 008-2019-MPH-GGT los cuales consignan como zonificación RDB-Residencial de Densidad Baja; y, en el Plano de Zonificación Z según el cual cuenta con zonificación RDB y OU-13.

12. Que, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1941-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio de 2019 (en adelante "el Oficio"), a efectos de requerir a "la administrada" lo siguiente: **i)** nueva documentación técnica con la cual excluya el área que se superpone con el área restringida de la Carretera vía evitamiento Huarmey; **ii)** nuevo acuerdo de consejo con el área modificada; **iii)** plan conceptual correspondiente al área modificada, debiendo ser visado o aprobado por el área competente, lo cual deberá ser acreditado con el Reglamento de Organización y Funciones-ROF de su entidad; y, **iv)** nuevo certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios del área corregida expedido por la municipalidad; otorgándosele el plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) 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 7.3) del artículo 7° de "la Directiva", concordado con el inciso 137.1 del artículo 137° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

13. Que, cabe señalar que "el Oficio" fue dirigido a la dirección indicada por "la administrada" en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución el 11 de junio del 2019 (fojas 44), por lo que de conformidad con el numeral 1 del artículo



21° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General de Ley N° 27444; se le tiene por bien notificado, en tal sentido, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en "el oficio" **venció el 27 de junio del 2019**.



14. Que, mediante Oficio N° 261-2019-MPH-A presentado el 24 de junio de 2019 (S.I. N° 20976-2016) (fojas 45) "la administrada", es decir antes del vencimiento del plazo otorgado, solicita una ampliación alegando que se encuentra elaborando la información técnica solicitada; por lo que, en virtud del numeral 7.3 de "la Directiva N° 005-2013/SBN"¹, mediante Oficio N° 2215-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2019 (fojas 53) se le otorgó una prórroga de 10 días hábiles adicionales más el término de la distancia de dos (2) días hábiles al plazo indicado en "el Oficio", el cual fue notificado el 8 de julio de 2019, siendo que, el plazo para cumplir con lo requerido **venció el 24 de julio de 2019**.

15. Que, es conveniente precisar que "la administrada" el 22 de julio de 2019 (S.I. N° 24624-2019), es decir antes del vencimiento del plazo otorgado, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** archivo digital (cd)(fojas 55); **2)** Acuerdo de Concejo N° 125-2019-MPH emitido por "la Municipalidad" el 19 de julio 2019 (fojas 56); **3)** copia simple del Informe N° 0597-2019-MPH/GGT emitido por "la Municipalidad" el 18 de julio de 2019 (fojas 58); **4)** Informe N° 019-2019-MPH-SGFPHU-OOTS emitido por "la Municipalidad" el 18 de julio de 2019 (fojas 58); **5)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 013-2019-MPH-GGT emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey el 19 de julio de 2019 (fojas 60); **6)** constancia de zonificación y vías N° 012-2019-MDH-GGT emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey el 19 de julio de 2019 (fojas 62); **7)** copia del oficio N° 2215-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 63); **8)** Oficio N° 1941-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 64); **9)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto, Cristian Augusto Heredia Sifuentes, en julio del 2019 (fojas 67); **10)** Plan conceptual suscrito por el arquitecto, Cristian Augusto Heredia Sifuentes, en julio de 2019 (fojas 68); **11)** plano perimétrico y ubicación suscrito por el arquitecto, Cristian Augusto Heredia Sifuentes, de la Gerencia de Gestión Territorial de la Municipalidad Provincial de Huarmey en julio del 2019 (fojas 73); y **12)** plano de zonificación suscrito por el arquitecto, Cristian Augusto Heredia Sifuentes, en julio del 2019 (fojas 74).



16. Que, en virtud de la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si "la administrada" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de transferencia, conforme se detalla a continuación:

16.1 Respecto de la presentación de la nueva documentación técnica que excluye la vía:

De la evaluación de la documentación técnica presentada por "la administrada" se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 859-2019/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2019 (foja 75), en el que se concluye, entre otros, lo siguiente: **i)** la documentación técnica adjuntada corresponde a un área de 30 529,42 m²; y, **ii)** se superpone en 606,59 m² (1.99%), con la propiedad restringida de la carretera Vía Evitamiento Huarmey (Ruta Nacional PE-1N) Tramo Pativilca -Trujillo. En tal sentido se concluye que no se ha subsanado la primera observación, toda vez que aun existe superposición parcial con la propiedad restringida de la vía evitamiento Huarmey.



¹ 7.3 Verificación de documentos y plazo de subsanación

"Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación de plazo hasta por igual término para el cumplimiento de lo que se hubiera requerido. En el caso que el administrado no subsane las observaciones efectuadas dentro del plazo otorgado o ampliado, se da por concluido el trámite, notificándose dicha decisión al administrado."



RESOLUCIÓN N° 732-2019/SBN-DGPE-SDDI



16.2 Respecto de presentar el acuerdo de consejo aprobando el pedido de transferencia del predio materia de transferencia:

“La administrada” adjunta el Acuerdo de Concejo N° 125-2019-MPH del 19 de julio del 2019 correspondiente al área que aún se superpone en un área de 606.59 m² a la propiedad restringida de la carretera Vía Evitamiento Huarmey, tal como se indicó en el numeral anterior. En tal sentido, se concluye que no ha subsanado la segunda observación.

16.3 Respecto a Presentar programa de Desarrollo o proyecto de desarrollo o inversión o, plan conceptual o idea de proyecto:

“La administrada”, adjunta el plan conceptual del proyecto (fojas 68), respecto del área que aún se superpone con el área restringida de la vía, por lo que no ha cumplido con subsanar la tercera observación.



16.4 Presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente:

“La administrada”, adjunta el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 013-2019-MPH-GGT emitido el 19 de julio del 2019 (fojas 60), el cual indica que “el predio” se ubica en Zona Residencial de Densidad Baja (RDB) y Zonificación Complejo Deportivo (OU-13), sin embargo, tiene la misma numeración del certificado que adjuntó a su solicitud de transferencia y el cual fue materia de observación en “el Oficio”; por tanto no cumple con subsanar la cuarta observación.

17. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de transferencia disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente 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 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, Informe de Brigada N° 968-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 906-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2019.



SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL** presentada por **LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY** representada por su alcalde, Elmer Alfonso Dueñas Espíritu, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.
P.O.I. 20.1.2.8.



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