



RESOLUCIÓN N°

0799-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de noviembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 714-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCABAMBA** representada por el alcalde Marco Napoleón Velasco Garcia, mediante el cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A TITULO GRATUITO** del área de 159 913,32 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 04020210 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I- Sede Piura y CUS N° 44910, 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 y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 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 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 0571-2016-MPH/ALC presentado el 26 de agosto de 2016 (S.I. N° 23060-2016) la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCABAMBA** representada por el alcalde Marco Napoleón Velasco Garcia (en adelante "la Municipalidad"), mediante el cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A TITULO GRATUITO** de "el predio" con la finalidad de ejecutar los proyectos: a) Mejoramiento del servicio del terminal terrestre y de carga de Huancabamba, distrito de Huancabamba, provincia de Huancabamba, b) Mejoramiento de la Capacidad Operativa del Servicio de Equipamiento Mecánico de la Municipalidad Provincial de Huancabamba, provincia de Huancabamba, Piura, c) Creación de Albergue Municipal para el Adulto Mayor y Personas Desamparadas en Extrema Pobreza en la ciudad de Huancabamba, distrito y provincia de Huancabamba, d) Creación de la Villa Deportiva Municipal en la ciudad de Huancabamba, distrito de Huancabamba, provincia de Huancabamba, Piura, e) Creación del Centro Cívico en la ciudad Huancabamba, distrito de Huancabamba, provincia de Huancabamba, Piura, f) Creación del Parque Temático de la Identidad Huancabamba en la ciudad de Huancabamba, distrito de Huancabamba,

provincia de Huancabamba. Para tal efecto adjunta entre otros los documentos siguientes: 1) copia simple del Acuerdo de Concejo N° 001-SE-N° 0012-2016-MPH/CM del 7 de junio de 2016 (fojas 2) 2) proyecto denominado: mejoramiento del servicio de terminal terrestre y de carga de la ciudad de Huancabamba, distrito de Huancabamba, Piura (fojas 3); 3) Certificado de Zonificación del 18 de julio de 2016 (fojas 33); 4) plano perimétrico del 3 de agosto de 2016 (fojas 34); 4) proyecto denominado: mejoramiento de la capacidad operativa del servicio de equipamiento mecánico de la Municipalidad Provincial de Huancabamba, distrito y provincia de Huancabamba (fojas 35); 5) plano perimétrico del 3 de agosto de 2016 (fojas 63); 6) proyecto denominado: creación de albergue municipal para el adulto mayor y personas desamparadas en extrema pobreza en la ciudad de Huancabamba, distrito y provincia de Huancabamba, Piura (fojas 64); 7) proyecto denominado: creación de la villa deportiva municipal en la ciudad de Huancabamba, distrito y provincia de Huancabamba, Piura (fojas 95); 8) proyecto denominado: creación de parque temático de la ciudad de Huancabamba, distrito de Huancabamba, provincia de Huancabamba, Piura (fojas 157).



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” dispone que las transferencias de propiedad del Estado a favor de los Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señalada, 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, 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 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.

7. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por 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 la Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”). Asimismo, el numeral 14) del Texto Único del Procedimiento Administrativo de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN) recoge los requisitos previstos en la citada Directiva.

8. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3) de “la Directiva” prescribe que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de la “SDDI”, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

9. Que, del aplicativo de procesos judiciales con la que cuenta esta Superintendencia se visualiza que sobre “el predio” no recae ningún proceso judicial.

10. Que, mediante Informe de Brigada N° 1239-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2016 se evaluó la documentación técnica remitida concluyéndose lo siguiente:

“(…)

- 4.1 De la documentación técnica presentada, se han realizado las observaciones descritas en el punto 3.2 del análisis.
- 4.2 De acuerdo a lo indicado por el administrado, el predio materia de solicitud se encuentra totalmente en ámbito del predio denominado Predio Granja Quispampa de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida Registral N° 04020210 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura – Zona Registral N° I, Sede Piura, con CUS N° 44910. No obstante a ello, la comparación grafica catastral con la base única SBN, el predio se encuentra parcialmente en ámbito del predio con CUS 44910, lo cual podría tratarse de un desfase; siendo que revisado el legajo SINABIP, no se cuenta con la información gráfica inscrita en registros públicos del predio matriz.

RESOLUCIÓN N°

0799-2016/SBN-DGPE-SDDI



La Búsqueda Catastral Atención N° 3809809 y su plano respectivo, remitidos vía correo para el pedido de transferencia con Exp 644-2016/SBNSDDI, y que abarcaría al predio solicitado, presenta imprecisiones, ya que indica que la matriz se encuentra totalmente en ámbito del predio Quispampa, con partida registral 04131712, la cual corresponde a la Comunidad Campesina Quispampa. Bajo el contexto antes descrito; y siendo que el pedido no es de la totalidad del predio, **se solicitó aclaración de la búsqueda catastral a fin de verificar que el predio se encuentre totalmente en ámbito del predio inscrito en la Partida Registral N° 04020210, caso contrario se recomienda solicitar una búsqueda catastral al administrado.**

- 4.3 Cabe indicar que de las bases referenciales con las que contamos, se observa que el predio se encuentra en ámbito de la Comunidad Campesina Quispampa, sin embargo no se cuenta con información actualizada del ámbito de dicha comunidad por lo que deberá descartarse o confirmarse dicha información con el Certificado de Búsqueda Catastral.
- 4.4 Graficado el plano con las coordenadas en sistema PSAD56, que remite el administrado, se observa que el polígono graficado encierra un área de 159 913,32 m², que concuerda con lo solicitado. Teniendo conocimiento de que el polígono inscrito en registros públicos se encuentra en el sistema PSAD 56 y habiendo tomado conocimiento que las coordenadas en el sistema WGS84, con las que se realizó el análisis inicial, son referenciales, esta Subdirección ha realizado una nueva transformación de coordenadas al sistema WGS84, utilizando para ello el programa que generalmente utilizan las áreas de Catastro de las Oficinas Registrales, observándose un desfase con las coordenadas remitidas en la solicitud.
- 4.5 De acuerdo al Certificado de Zonificación, expedido por la Municipalidad Provincial de Huancabamba, el predio solicitado tiene una **Zonificación De Uso Especial**, y siendo que será destinado a diversos proyectos, se deberá solicitar aclaración a la Municipalidad Provincial de Huancabamba respecto a los usos compatibles con dicha zonificación, que no están indicados en el certificado.
- 4.6 Se recomienda **actualizar el aplicativo SINABIP**, respecto el CUS N° 44910 ya que indica que el predio está inscrito a favor del Ministerio de Agricultura, siendo el titular registral el Estado; asimismo no registra la inscripción de la Resolución N° 0503-2016/SBN-DGPE-SDAPE, que declara la extinción de la afectación en uso de dicha institución sobre el predio

(...)"

11. Que, a través del Oficio N° 01998-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre de 2016 se comunicó a "la Municipalidad" lo siguiente:

"(...)

Sobre el particular, cabe señalar que de la revisión del expediente administrativo se han encontrado las siguientes observaciones:

Observaciones técnicas:

- a) El plano perimétrico de "el predio" no se encuentra suscrito por ingeniero o arquitecto colegiado, por lo que deberá subsanar dicha observación.
- b) No se ha remitido memoria descriptiva de "el predio".
No obstante a lo señalado, de la revisión de los documentos técnicos remitidos se advierte que realizada la comparación grafica catastral del predio materia de solicitud con la base única SBN este se encuentra parcialmente en ámbito del predio con CUS 44910 lo cual podría tratarse de un desfase; siendo que revisado el legajo SINABIP, no se cuenta con la información gráfica inscrita en registros públicos del predio matriz. En ese sentido, esta Superintendencia solicitará el Certificado de Búsqueda Catastral a la Oficina Registral correspondiente.
- c) Además, graficado el plano con las coordenadas en sistema PSAD56 que remite vuestra entidad se observa que el polígono graficado encierra un área de 159 913,32 m² que concuerda con lo solicitado. Teniendo conocimiento de que el polígono inscrito en registros públicos se encuentra en el sistema PSAD 56 y habiendo tomado conocimiento que las coordenadas en el sistema WGS84, con las que se realizó el análisis inicial, son referenciales, esta Subdirección ha realizado una nueva transformación de coordenadas al sistema WGS84, utilizando para ello el programa que generalmente utilizan las áreas de Catastro de las Oficinas Registrales, observándose un desfase con las coordenadas remitidas en la solicitud.

En ese sentido, teniendo en cuenta que según las coordenadas en el sistema WGS84 indicadas en el plano enviado por vuestro despacho le solicitamos que acepte las coordenadas remitidas en el plano que se adjunta al presente.

Observaciones legales:

- a) Mediante Acuerdo de Concejo N° 001-SE-N° 0012-2016-MPH/CM del 7 de junio de 2016 se autoriza al Alcalde de la Municipalidad Provincial de Huancabamba para que solicite ante esta Superintendencia de Bienes Nacionales la transferencia de los terrenos del EX CIPA.

Sin embargo, no hay forma de relacionar que dichos terrenos correspondan a "el predio"; en ese sentido, deberá ser subsanado. Además, deberá remitir el original o copia certificada del mismo ya que solo se ha remitido copia simple.

b) Respecto a los proyectos presentados:

- De la revisión de los citados proyectos estos no se encuentran suscritos por funcionario competente por lo que deberá ser subsanado, además, no se hace mención que área le correspondería a cada proyecto.
- Asimismo, los documentos no cumplen con las formalidades establecidas en literal j) del numeral 7.1 de la Directiva N° 005-2013/SBN que regula el procedimiento para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado aprobado por Resolución N° 067-2013/SBN del 19 de septiembre de 2013 (en adelante "la Directiva") que establece que dicho programa contendrá:

"El programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, establecidos de conformidad con sus respectivas competencias, que contenga: denominación, descripción, finalidad, objetivo, alcances del programa o proyecto, indicación del financiamiento, así como cronograma de la ejecución de la obra, estableciendo el plazo para su conclusión. El financiamiento deberá ser acreditado con documento expedido por el órgano competente".

En los citados proyectos no se hace mención a la descripción, alcances del programa o proyecto, indicación del financiamiento, cronograma de ejecución de la obra en el cual se establezca el plazo para su conclusión.

Deberá indicar si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.

Ahora bien, que de no cumplir con los requisitos antes establecidos podrá, de considerarlo factible, acogerse al plan conceptual o idea proyecto que se encuentra establecido en el literal j) del "la Directiva", el mismo que debe estar suscrito por funcionario competente:

"El 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."

- Es necesario que se mencione el marco normativo con el cual le faculta a ejecutar cada proyecto, esto de conformidad con el artículo 63° de "el Reglamento".
- También, es necesario que indique en un plano perimétrico – ubicación las áreas de los seis (6) proyectos a ejecutar tomando en consideración las coordenadas del plano adjunto. Cabe señalar que dicha información, es necesaria ya que de aprobarse la transferencia, la Subdirección de Supervisión (encargada de las acciones de supervisión) realizará las acciones correspondientes a fin de verificar el cumplimiento de la transferencia.

c) Certificado de Zonificación emitido por la Municipalidad Provincial de Huancabamba el 18 de julio de 2016 no señala zonificación; sin embargo sí menciona que el uso es **zona de uso especial**.

En ese sentido, no queda claro si "el predio" tiene o no zonificación vigente por lo que deberá aclarar dicha situación, de tener zonificación, es necesario que se indique los usos compatibles.

Dicha información se sustenta en el numeral 7.3) de "la Directiva" debido a que si se verificara que el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que se adjunta señala una zonificación no compatible con la cual se solicita la transferencia, excepcionalmente, podrá efectuarse la transferencia con cargo que la entidad beneficiaria de la misma, en un plazo mayor de un (1) año gestione y obtenga el cambio de zonificación bajo apercibimiento de reversión de dominio del predio de pleno derecho.

Para lo cual **otorga un plazo de diez (10) días hábiles más término a la distancia de dos (2) días** computados a partir del día siguiente de su notificación, a fin de que proceda **a subsanar las observaciones advertidas**, caso contrario se dará por concluido el presente procedimiento, procediéndose a su archivo.

(...)"

12. Que, mediante escrito presentado el 29 de septiembre del 2016 (S.I. N° 26616-2016) "la Municipalidad" da respuesta a lo solicitado y remite, entre otros, los documentos siguientes: a) Acuerdo de Concejo N° 001-SE N° 0012-2016-MPH/CM del 7 de junio de 2016, b) Certificado de Zonificación emitido por el Jefe de Catastro y Circulación Vial de "la Municipalidad" el 18 de julio de 2016, c) plano perimétrico suscrito por el ingeniero James Paul Condezo Vilitanca; d) plano denominado transferencia de predio (Ex CIPA) suscrito por el ingeniero Manuel Martín Feria Rosas – Gerente de Infraestructura Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Huancabamba, e) plan conceptual: Mejoramiento del servicio del terminal terrestre y de carga de Huancabamba, distrito de Huancabamba, provincia de Huancabamba, f) plano de localización suscrito por el ingeniero Manuel Martín Feria Rosas – Gerente de Infraestructura Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Huancabamba, g) plan conceptual: Mejoramiento de la Capacidad Operativa del Servicio de Equipamiento Mecánico de la Municipalidad Provincial de Huancabamba, provincia de Huancabamba, Piura, h) plan conceptual: Creación de Albergue Municipal para el Adulto Mayor y Personas Desamparadas en Extrema Pobreza en la ciudad de Huancabamba, distrito y provincia de Huancabamba, i) plan conceptual: Creación de la Villa Deportiva Municipal en la ciudad de Huancabamba, distrito de Huancabamba, provincia de Huancabamba, Piura, j) plan conceptual Creación del Centro Cívico en la ciudad Huancabamba, distrito de Huancabamba, provincia de Huancabamba, Piura, k) plan conceptual: Creación del Parque Temático de la Identidad



RESOLUCIÓN N°

0799-2016/SBN-DGPE-SDDI



Huancabamba en la ciudad de Huancabamba, distrito de Huancabamba, provincia de Huancabamba.

13. Que, la brigada de instrucción a cargo del procedimiento realizó una inspección técnica a "el predio" el 3 de noviembre de 2016 quedando registrada en la Ficha Técnica N° 0309-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2016 en que se constató lo siguiente:

"-LA PRESENTE FICHA SE ELABORÓ CON LA INFORMACIÓN RECOGIDA EN LA INSPECCIÓN TÉCNICA REALIZADA EL 03-11-2016.
-CORRESPONDE AL ÁREA DE 159 913.32 M2, QUE FORMA PARTE DE UN PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN EN EL CUS 44910.
-COLINDA POR EL NORTE CON EL CAMINO CARROZABLE QUE VA A PISTA DE ATERRIZAJE, POR EL ESTE CON CAMINO DE HERRADURA, (AMBOS LINDEROS CERCADOS CON PALOS Y ALAMBRE DE PÚAS) POR EL OESTE CON LA QUEBRADA Y POR SUR CON EL PREDIO DEL QUE FORMA PARTE.
-CABE INDICAR QUE EN EL PREDIO SE CONSTATÓ QUE SU UBICACIÓN FÍSICA, DIFIERE DE LA INSCRITA EN REGISTROS PÚBLICOS, ENCONTRÁNDOSE DESFASADO, NO OBSTANTE A ELLO, SE REALIZÓ LA INSPECCIÓN DE ACUERDO A LA UBICACIÓN FÍSICA DEL PREDIO.
-SE TRATA DE UN TERRENO DE NATURALEZA RÚSTICA, EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA, DE ZONAS PLANAS Y DE PENDIENTES MODERADAS, CON RELIEVE VARIADO.
-ESTA OCUPADO UN 3.46% DEL PREDIO POR VIVERO AGRORURAL (MINAGRI), UN 1.81% POR UN VIVERO MUNICIPAL, UN 0.25% POR TERCEROS HACIA EL CAMINO CARROZABLE, Y EL ÁREA RESTANTE SIN OCUPACIÓN, GRAN PARTE DE ELLA CON VEGETACIÓN NATURAL, ARBOLES Y ARBUSTOS; Y PARTE CON TERRENOS PLANOS CON INDICIOS LA EXISTENCIA DE ANTIGUOS CULTIVOS."



14. Que, mediante Oficio N° 02483-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2016 se comunicó a "la Municipalidad" lo siguiente:

"(...)

Al respecto, es pertinente señalar que profesionales de esta Subdirección realizaron una inspección técnica a "el predio" llevada a cabo el 3 de noviembre del presente, constatándose que una parte se encuentra ocupado por terceros (aproximadamente 0.25%) y por viveros del Programa de Desarrollo Productivo Agrorural del Ministerio de Agricultura y Riego (aproximadamente 3.46%).

Con relación a la ocupación de los terceros y de conformidad con el numeral 5.3.6 de la Directiva N° 005-2013/SBN que aprueba los procedimientos para la transferencia predial de predios del Estado aprobado por Resolución N° 065-2013/SBN del 19 de septiembre de 2013, deberá, de considerarlo beneficioso, aceptar en recibir "el predio" con dicha ocupación comprometiéndose en iniciar las acciones legales correspondientes. Respecto, a la ocupación de Agrorural se debe mencionar que mediante Resolución N° 0503-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de agosto de 2016 el Ministerio de Agricultura y Riego renuncia a la afectación en uso recaída en el área de 263 400.00 m²; el cual forma parte de "el predio"; en tal sentido, deberá iniciar las coordinaciones necesarias con dicha entidad para la mejor ubicación del vivero.

Por otro lado, en la inspección técnica también se constató que la ubicación física de "el predio" se encuentra desfasado de lo que se encuentra inscrito en Registros Públicos, en ese sentido, de aceptar la transferencia con las condiciones antes descritas deberá realizar el saneamiento respectivo.

No obstante a lo señalado, se debe mencionar que entre los documentos remitidos por el Gobierno Regional de Piura (quien solicita la transferencia del predio colindante) se ha remitido Certificado de Búsqueda Catastral N° 3809809 del 5 de agosto de 2016 en el que se determinó que "el predio" se superpone con el predio de la Comunidad Campesina de Quispampa el cual se encuentra inscrito en la partida registral N° 04131712 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura.

Ahora bien, de la revisión de la partida registral se advierte en asiento C-1 de la partida registral N° 04131712 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura que el predio fue inmatriculado a favor de la Comunidad Campesina de "Quispampa" inscrito el **20 de noviembre de 1987**. De la revisión de la partida registral N° 04020210 de la Oficina Registral del Registro de Predios de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura con CUS N° 44910 se advierte que este fue adquirido por el Estado en mérito de la Resolución Presidencial N° 146-97 CTAR- REGIÓN GRAU-GPAU-P del **4 de marzo de 1997**.



Como se puede apreciar existe duplicidad registral de partidas, las cuales comprende a la partida de la Comunidad Campesina de Quispampa (más antigua) y la partida del predio inscrito a favor del Estado (menos antigua).

Ahora bien, de conformidad con el artículo 48° de “el Reglamento” que dispone que la existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad; **en necesario que manifieste su conformidad en aceptar el predio con dicha duplicidad.**

Además, se debe mencionar que mediante escrito presentado el 29 de septiembre de 2016 (S.I. N° 26616-2016) se dio respuesta al Oficio N° 01998-2016/SBN-DGPE-SDDI con el cual se realizó observaciones al documento de la referencia a); sin embargo, solicito con la finalidad de proseguir con el trámite correspondiente es necesario que aclare el marco normativo con el cual se ejecutará “el proyecto 2” y “el proyecto 3”, debido que para “el proyecto 2” se hace mención al Reglamento de Organizaciones y Funciones de vuestra entidad, sin embargo, las funciones de las municipalidades se encuentra descritas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y con relación a “el proyecto 3” se hace mención al artículo 97° el cual de la lectura no se relaciona con el proyecto a ejecutarse, por lo que deberá aclarar.

En ese sentido, con la finalidad de proseguir con el procedimiento administrativo solicitado es necesario que manifieste su conformidad en recibir el predio en la condición antes descrita, además, de aclarar el marco normativo de los proyectos 2 y 3, para lo cual se le otorga un plazo de **diez (10) días hábiles más dos (2) días hábiles por el término de la distancia**, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, esto de conformidad con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ. De aceptar el predio con la duplicidad registral se estará programando una inspección técnica a “el predio”.

(...)

15. Que, mediante escrito presentado el 9 de noviembre de 2016 (S.I. N° 31013-2013) “la Municipalidad” manifiesta su conformidad en recibir “el predio” con duplicidad registral, a realizar las acciones de saneamiento respecto al desfase registral y a interponer las acciones judiciales pertinentes a los terceros que tienen ocupación.

16. Que, en ese sentido de la calificación integral de los documentos presentados, se advierte que la “Municipalidad” **cumple con los requisitos formales exigidos por el “TUPA de la SBN” y “la Directiva”**, razón por la cual se admitió a trámite la presente solicitud de transferencia interestatal de “el predio”.

17. Que, en atención a lo expuesto, corresponde ahora pronunciarse por el aspecto de fondo al presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

17.1 Respecto a la expresión concreta de su pedido

La “Municipalidad” solicita la transferencia predial a título gratuito de “el predio” con la finalidad de ejecutar seis (6) proyectos:

- a) Mejoramiento del Servicio del Terminal Terrestre y de Carga de Huancabamba, distrito de Huancabamba, provincia de Huancabamba (en adelante “el proyecto 1”)

“La Municipalidad” señala que tiene facultades para ejecutar dicho proyecto por el artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades (en adelante “la Ley N° 27972”)

- b) Mejoramiento de la Capacidad Operativa del Servicio de Equipamiento Mecánico de la Municipalidad Provincial de Huancabamba, provincia de Huancabamba, Piura (en adelante “el proyecto 2”)

“La Municipalidad” señala que tiene facultades para ejecutar dicho proyecto por el artículo 55° de “la Ley N° 27972”

- c) Creación de Albergue Municipal para el Adulto Mayor y Personas Desamparadas en Extrema Pobreza en la ciudad de Huancabamba, distrito y provincia de Huancabamba (en adelante “el proyecto 3”)

“La Municipalidad” señala que tiene facultades para ejecutar dicho proyecto por el numeral 6.2 del artículo 73° de “la Ley N° 27972”



RESOLUCIÓN N°

0799-2016/SBN-DGPE-SDDI



- d) Creación de la Villa Deportiva Municipal en la ciudad de Huancabamba, distrito de Huancabamba, provincia de Huancabamba, Piura (en adelante “el proyecto 4”)

“La Municipalidad” señala que tiene facultades para ejecutar dicho proyecto por el inciso 18 del artículo 82° de “la Ley N° 27972”



- e) Creación del Centro Cívico en la ciudad Huancabamba, distrito de Huancabamba, provincia de Huancabamba, Piura (en adelante “el proyecto 5”)

“La Municipalidad” señala que tiene facultades para ejecutar dicho proyecto por el artículo 82° de “la Ley N° 27972”

- f) Creación del Parque Temático de la Identidad Huancabamba en la ciudad de Huancabamba, distrito de Huancabamba, provincia de Huancabamba. (en adelante “el proyecto 6”)

“La Municipalidad” señala que tiene facultades para ejecutar dicho proyecto por el inciso 11 del artículo 82° de “la Ley N° 27972”



17.2 Respeto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

“La Municipalidad” ha presentado el Certificado de Zonificación del 18 de julio de 2016 suscrito por el Jefe de la Oficina de Catastro y Circulación Vial de dicha comuna mediante el cual se indica que “el predio” no cuenta con zonificación vigente.

17.3 Acuerdo de Concejo

La “Municipalidad” ha cumplido con remitir el Acuerdo de Concejo Municipal N° 001-SE. N° 0012-2016-MPH/CM del 7 de junio de 2016.

17.4 Respeto del plan conceptual de “el proyecto 1”:

a) Alcance

“La Municipalidad” señala que con la ejecución de “el proyecto 1” se busca contar un terminal terrestre que vaya acorde al crecimiento poblacional y al mismo tiempo descongestionar el tránsito vehicular de la ciudad. Pretendiéndose construir un terminal terrestre y terminal de carga y descarga vehicular pesados con la finalidad de mejorar el tránsito y la calidad de vida. Cabe señalar que el área que abarcaría la ejecución de dicho proyecto es de 22 689,47 m².

b) Cronograma preliminar

“La Municipalidad” indica que “el proyecto 1” tiene un plazo de ejecución de 330 días.

c) Presupuesto

“La Municipalidad” señala que la ejecución de “el proyecto 1” tendrá una inversión de S/ 7 666 008.00 Soles (Siete millones seiscientos sesenta y seis mil Soles)

d) Beneficiarios aproximados

“La Municipalidad” ha cumplido con dicho requisito indicando que el número de beneficiario es de 30 995 habitantes.

e) Visación

En plan conceptual o idea proyecto correspondiente a “El proyecto 1” se encuentra visado por el Gerente de Infraestructura Urbano y Rural de “la Municipalidad”, el ingeniero Manuel Martin Feria Rosas.



17.5 Respetto del plan conceptual de “el proyecto 2”:

a) Alcance

“La Municipalidad” seque a principios de los años 90 se construyó su local para la cochera, mecánica y depósito de materiales conocido como MAESTRANZA; sin embargo, actualmente los materiales han aumentado y el local no abastece en área para guardar el total de la maquinaria, siendo necesario su ampliación. Cabe señalar que el área que abarcaría la ejecución de dicho proyecto es de 18 593,67 m².

b) Cronograma preliminar

La Municipalidad” indica que “el proyecto 2” tiene un plazo de ejecución de 165 días.

c) Presupuesto

“La Municipalidad” señala que la ejecución de “el proyecto 2” tendrá una inversión de S/ 2 719 686.70 Soles (Dos millones setecientos diecinueve mil seiscientos ochenta y seis con 70/100 Soles)

d) Beneficiarios aproximados

“La Municipalidad” ha cumplido con dicho requisito indicando que el número de beneficiario es de 30 995 habitantes.

e) Visación

En plan conceptual o idea proyecto correspondiente a “El proyecto 2” se encuentra visado por el Gerente de Infraestructura Urbano y Rural de “la Municipalidad”, el ingeniero Manuel Martin Feria Rosas.



17.6 Respetto del plan conceptual de “el proyecto 3”:

a) Alcance

“La Municipalidad” manifiesta que es necesario invertir en la ejecución de dicho proyecto debido que actualmente la población de adulto mayor no tiene una casa de reposo que reúna las condiciones necesarias para su cuidado y que tengan a su disposición personal capacitado para dicho fin. Cabe señalar que el área que abarcaría la ejecución de dicho proyecto es de 7 809,89 m².



RESOLUCIÓN N°

0799-2016/SBN-DGPE-SDDI



b) Cronograma preliminar

“La Municipalidad” indica que “el proyecto 3” tiene un plazo de ejecución de 660 días.

c) Presupuesto

“La Municipalidad” señala que la ejecución de “el proyecto 3” tendrá una inversión de S/ 5 566 232.70 Soles (Cinco millones quinientos sesenta y seis mil doscientos treinta y dos con 70/100 Soles)

d) Beneficiarios aproximados

“La Municipalidad” ha cumplido con dicho requisito indicando que el número de beneficiario es de 30 995 habitantes.

e) Visación

En plan conceptual o idea proyecto correspondiente a “El proyecto 3” se encuentra visado por el Gerente de Infraestructura Urbano y Rural de “la Municipalidad”, el ingeniero Manuel Martin Feria Rosas.



17.7 Respecto del plan conceptual de “el proyecto 4”:

a) Alcance

“La Municipalidad” señala que con el plan de mejoramiento del equipamiento urbano recreacional de la ciudad, es necesario la creación, mantenimiento y puesta en valor de los espacios públicos, por lo que un área deportiva serviría como espacio de recreación para la práctica e incentivo del deporte. Cabe señalar, dicho proyecto se ejecutaría en un área de 34 962,68 m²

b) Cronograma preliminar

“La Municipalidad” indica que “el proyecto 4” tiene un plazo de ejecución de 1 080 días.

c) Presupuesto

“La Municipalidad” señala que la ejecución de “el proyecto 4” tendrá una inversión de S/ 17 742 405.43 Soles (Diecisiete millones setecientos cuarenta y dos mil cuatrocientos cinco con 43/100 Soles).

d) Beneficiarios aproximados

“La Municipalidad” ha cumplido con dicho requisito indicando que el número de beneficiario es de 21 996 habitantes.

e) Visación

En plan conceptual o idea proyecto correspondiente a “El proyecto 4” se encuentra visado por el Gerente de Infraestructura Urbano y Rural de “la Municipalidad”, el ingeniero Manuel Martin Feria Rosas.



17.8 Respeto del plan conceptual de “el proyecto 5”:

a) Alcance

“La Municipalidad” indica que es necesario ampliar sus áreas para actividades culturales y administrativas, manifestando que el actual palacio se encuentra ubicado en la plaza de armas y sus ambientes no cubren el 100 % de las actividades administrativas que realiza, por lo que actualmente se viene utilizando ambientes del terminal terrestre los cuales no se aptos para brindar un servicio adecuado a población. Cabe señalar que el proyecto se ejecutara en un área de 17 965,03 m².

b) Cronograma preliminar

“La Municipalidad” indica que “el proyecto 5” tiene un plazo de ejecución de 470 días.

c) Presupuesto

“La Municipalidad” señala que la ejecución de “el proyecto 5” tendrá una inversión de S/ 6 273 927.55 Soles (Seis millones doscientos setenta y tres mil novecientos veintisiete con 55/100 Soles)

d) Beneficiarios aproximados

“La Municipalidad” ha cumplido con dicho requisito indicando que el número de beneficiario es de 30 995 habitantes.

e) Visación

En plan conceptual o idea proyecto correspondiente a “El proyecto 5” se encuentra visado por el Gerente de Infraestructura Urbano y Rural de “la Municipalidad”, el ingeniero Manuel Martin Feria Rosas.



17.9 Respeto del plan conceptual de “el proyecto 6”:

a) Alcance

“La Municipalidad” manifiesta que actualmente cuenta con dos parques, el primero que está en la plaza principal y la segunda es una plazuela ubicada al ingreso de la ciudad. Actualmente el crecimiento de la ciudad ha dado origen que los pocos terrenos sean lotizados no dejando espacio para las áreas de esparcimiento. Es citado proyecto tiene pensado ejecutarse en un área de 37 458,35 m².

b) Cronograma preliminar

“La Municipalidad” indica que “el proyecto 6” tiene un plazo de ejecución de 240 días.



RESOLUCIÓN N°

0799-2016/SBN-DGPE-SDDI



c) Presupuesto

“La Municipalidad” señala que la ejecución de “el proyecto 6” tendrá una inversión de S/ 6 459 577.00 Soles (Seis millones cuatrocientos cincuenta y nueve mil quinientos setenta y siete con 00/100 Soles)



d) Beneficiarios aproximados

“La Municipalidad” ha cumplido con dicho requisito indicando que el número de beneficiario es de 8 357 habitantes.

e) Visación

En plan conceptual o idea proyecto correspondiente a “El proyecto 6” se encuentra visado por el Gerente de Infraestructura Urbano y Rural de “la Municipalidad”, el ingeniero Manuel Martin Feria Rosas.



18. Que, está demostrado que la “Municipalidad” cumple con los requisitos de forma y de fondo para aprobar la transferencia interestatal gratuita de “el predio”.

19. Que, por otro lado, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de “la Directiva”, establece los parámetros del contenido de la resolución que aprueba la transferencia –como en el caso de autos–, según el cual: “La resolución deberá contener necesariamente las condiciones específicas de la transferencia, de acuerdo al tipo de transferencia a efectuarse, la finalidad para la cual es otorgado el predio, así como el plazo de ejecución del proyecto, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento”.

20. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde establecer, para el caso concreto, los referidos parámetros de la presente Resolución, sobre la base del Plan conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

20.1 Condiciones específicas

- a) Para “el proyecto 1”, “la Municipalidad” se compromete a realizar las siguientes obligaciones: **a)** creación de un cerco perimétrico (portones y controles); **b)** construcción de terminal terrestre (agencia de viajes, recepción, servicios higiénicos, encomiendas, sala de espera, hall, área de circulación); **c)** estacionamiento; **d)** zona administrativa; **e)** patio de comidas; **f)** terminal de carga pesada (almacenes, servicios higiénicos, patio de maniobras, área de circulación); **g)** áreas verdes.
- b) Para “el proyecto 2”, “la Municipalidad” se compromete a realizar las siguientes obligaciones: **a)** creación de un cerco perimétrico y puertas; **b)** plataforma deportiva; **c)**

taller de mecánica; **d)** reparación de motores (área de mantenimiento, oficina de control, deposito, oficinas administrativas); **e)** área de lavado y engrase; **f)** estacionamiento.

- c)** Para “el proyecto 3”, “la Municipalidad” se compromete a realizar las siguientes obligaciones: **a)** administración (sala de espera – recepción – hall, tesorería y secretaria, servicios higiénicos, dirección general de administración); **b)** capilla y velatorio (capilla, velatorio, hall de velatorio, patio de ceremonia, servicios higiénicos); **c)** cocina y comedor; **d)** talleres; **e)** sala de visitas; **f)** área médica; **g)** residencia; **h)** entrada principal; **i)** piso de cemento; **j)** piso de cemento; **k)** estacionamiento interior y exterior; **l)** pérgola, **m)** áreas verdes; **n)** cerco perimétrico.



- d)** Para “el proyecto 4”, “la Municipalidad” se compromete a realizar las siguientes obligaciones: **a)** estacionamientos; **b)** circulaciones (veredas); **c)** campo deportivo reglamentario (cancha de grass incluido drenaje, accesorios, tribunas de concreto armado, cobertura metálica en tribunas, vestuarios y duchas); **d)** piscina (concreto armado, circulación y contorno de piscina y acabados, cuarto de máquinas, equipo de recirculación, tribunas de concreto armado, vestuarios, servicios higiénicos); **e)** coliseo cerrado; **f)** gimnasio, **g)** zona de alojamiento 2 pisos; **h)** zonas administrativas primer piso; **i)** ingreso principal; **j)** áreas verdes; cerco perimétrico.



- e)** Para “el proyecto 5”, “la Municipalidad” se compromete a realizar las siguientes obligaciones: **a)** biblioteca; **b)** SUM; **c)** zona pasiva, **c)** taller de escultura y depósito, **d)** taller de pintura y depósito; **e)** taller de danza y depósito; **f)** taller de música y depósito; **g)** almacén; **h)** sala de profesores; **i)** vestidores y servicios higiénicos; **j)** cuarto de máquina y hall; **k)** restaurantes y almacenes; **l)** taller de restauración, depósitos, y gabinete; **m)** exposiciones permanentes; **n)** auditorio; **o)** veredas; **p)** piso de cemento; **q)** áreas verdes (sembrado de grass, sembrado de árboles, sembrado de arbustos, tierra de cultivo), **r)** sistema de riego por separación.



- f)** Para “el proyecto 6”, “la Municipalidad” se compromete a realizar las siguientes obligaciones: **a)** estacionamientos; **b)** circulaciones; **c)** veredas, **d)** anfiteatro (tribuna, servicios higiénicos, áreas verdes); **e)** comidas; **f)** zona de camping; **g)** área de juegos para niños, **h)** área de piletas, **i)** laguna artificial; **j)** áreas verdes.

20.2 Finalidad

- a)** “La Municipalidad” manifiesta que aproximadamente un área de 22 689,47 m² será destinado a la ejecución del proyecto denominado: **MEJORAMIENTO DEL SERVICIO DEL TERMINAL TERRESTRE Y DE CARGA DE HUANCABAMBA, DISTRITO DE HUANCABAMBA, PROVINCIA DE HUANCABAMBA**
- b)** “La Municipalidad” manifiesta que aproximadamente un área de 18 593,67 m² será destinado a la ejecución del proyecto denominado: **MEJORAMIENTO DE LA CAPACIDAD OPERATIVA DEL SERVICIO DE EQUIPAMIENTO MECÁNICO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCABAMBA, PROVINCIA DE HUANCABAMBA, PIURA**
- c)** “La Municipalidad” manifiesta que aproximadamente un área de 7 809,89 m² será destinado a la ejecución del proyecto denominado: **CREACIÓN DE ALBERGUE MUNICIPAL PARA EL ADULTO MAYOR Y PERSONAS DESAMPARADAS EN EXTREMA POBREZA EN LA CIUDAD DE HUANCABAMBA, DISTRITO Y PROVINCIA DE HUANCABAMBA.**
- d)** “La Municipalidad” manifiesta que aproximadamente un área de 34 962,68 m² será destinado a la ejecución del proyecto denominado: **CREACIÓN DE LA VILLA DEPORTIVA MUNICIPAL EN LA CIUDAD DE HUANCABAMBA, DISTRITO DE HUANCABAMBA, PROVINCIA DE HUANCABAMBA, PIURA**



RESOLUCIÓN N°

0799-2016/SBN-DGPE-SDDI

- e) “La Municipalidad” manifiesta que aproximadamente un área de 17 965,03 m² será destinado a la ejecución del proyecto denominado: **CREACIÓN DEL CENTRO CIVICO EN LA CIUDAD DE HUANCABAMBA, DISTRITO DE HUANCABAMBA, PROVINCIA DE HUANCABAMBA, PIURA**
- f) “La Municipalidad” manifiesta que aproximadamente un área de 37 458,35 m² será destinado a la ejecución del proyecto denominado: **CREACIÓN DEL PARQUE TEMÁTICO DE LA IDENTIDAD HUANCABAMBA EN LA CIUDAD DE HUANCABAMBA, DISTRITO DE HUANCABAMBA, PROVINCIA DE HUANCABAMBA.**

20.3 Plazo de ejecución

Para el caso en concreto, la “Municipalidad” no ha presentado un Programa o Proyecto de desarrollo o inversión, toda vez que se acogió al **plan conceptual o idea de proyecto**, razón por la cual no es posible establecer un plazo de ejecución del proyecto.

Sin embargo, sí es posible establecer como obligación que la “Municipalidad”, bajo sanción de reversión, presente en el plazo de dos (02) años, contados desde la notificación de la presente resolución, el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7.5) de “la Directiva”.

21. Que, por otra parte, en atención a lo expuesto resulta procedente aprobar la transferencia predial a título gratuito a favor de la “Municipalidad” en los términos expuestos de la presente resolución.

22. Que, el artículo 68° del Reglamento mencionado, señala que la resolución aprobatoria de la transferencia entre entidades públicas tiene mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos.

23. Que, sólo para efectos registrales a pesar de tratarse de una transferencia de dominio en el Estado a título gratuito, se fija en S/. 1.00 (un nuevo sol con 00/100) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 085-2011/SBN, la Directiva N° 005-2013/SBN, la Resolución N° 054-2013/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 0942-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2016.



SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **INDEPENDIZACIÓN** del área de 159 913,32 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 04020210 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I- Sede Piura y CUS N° 44910.

SEGUNDO: APROBAR la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TITULO GRATUITO** el predio descrito en el artículo primero de la presente Resolución a favor de **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCABAMBA** con la finalidad que lo destine a la ejecución de los siguientes proyectos:

- a) Proyecto denominado: **MEJORAMIENTO DEL SERVICIO DEL TERMINAL TERRESTRE Y DE CARGA DE HUANCABAMBA, DISTRITO DE HUANCABAMBA, PROVINCIA DE HUANCABAMBA**
- b) Proyecto denominado: **MEJORAMIENTO DE LA CAPACIDAD OPERATIVA DEL SERVICIO DE EQUIPAMIENTO MECÁNICO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCABAMBA, PROVINCIA DE HUANCABAMBA, PIURA**
- c) Proyecto denominado: **CREACIÓN DE ALBERGUE MUNICIPAL PARA EL ADULTO MAYOR Y PERSONAS DESAMPARADAS EN EXTREMA POBREZA EN LA CIUDAD DE HUANCABAMBA, DISTRITO Y PROVINCIA DE HUANCABAMBA.**
- d) Proyecto denominado: **CREACIÓN DE LA VILLA DEPORTIVA MUNICIPAL EN LA CIUDAD DE HUANCABAMBA, DISTRITO DE HUANCABAMBA, PROVINCIA DE HUANCABAMBA, PIURA**
- e) Proyecto denominado: **CREACIÓN DEL CENTRO CIVICO EN LA CIUDAD DE HUANCABAMBA, DISTRITO DE HUANCABAMBA, PROVINCIA DE HUANCABAMBA, PIURA**
- f) Proyecto denominado: **CREACIÓN DEL PARQUE TEMÁTICO DE LA IDENTIDAD HUANCABAMBA EN LA CIUDAD DE HUANCABAMBA, DISTRITO DE HUANCABAMBA, PROVINCIA DE HUANCABAMBA.**



TERCERO: DISPONER que la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCABAMBA** tiene un plazo de dos (02) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para presentar el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, de conformidad con lo expuesto en la presente resolución.

CUARTO: DISPONER que la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCABAMBA** destine el área transferida únicamente a lo dispuesto en el artículo segundo de la presente Resolución caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

QUINTO: DISPONER que si **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCABAMBA** obtiene algún beneficio económico producto de la transferencia, deberá entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor del citado gobierno, esto de conformidad con el artículo 64° del Reglamento de la Ley N° 29151.

SEXTO: DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I- Sede Piura de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.2



ABOG. Carlos Batagui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES