

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 124-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 783-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS AQUIJES**, representada por su Alcalde, **LUIS A. PISCONTE BRAVO**, mediante el cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** a título gratuito de un área de 267 624.95 m², ubicado al este del Centro Poblado de Yaurilla, distrito de Parcona, provincia y departamento de Ica 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 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° 814-2015-MDLA/ALC del 25 de noviembre de 2015 (S.I N° 28541-2015), la Municipalidad Distrital de Los Aquijes, representado por su Alcalde Luis A. Pisconte Bravo (en adelante "la Municipalidad") solicita la transferencia predial interestatal de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** Acuerdo de Consejo N° 037-2015-MDLA/ALC del 19 de noviembre de 2015 (fojas 2), **2)** copia certificada del Memorandum N° 1274-2015-MDLA/GM del 16 de noviembre de 2015, emitida por la Gerencia de "la Municipalidad" (fojas 5), **3)** copia certificada del Informe Legal N° 205-2015-MDLA/CFMH del 18 de noviembre de 2015 (fojas 6), **4)** copia certificada del Informe N° 764-2015-ING-HEMA/JOP del 17 de noviembre de 2015, al cual se adjunta la copia certificada del Plan Conceptual (fojas 10 a 16), **5)** copia certificada del Certificado de Zonificación y vías del 20 de noviembre de 2015

(fojas 17)6) copia certificada del certificado de zonificación y vías del 20 de noviembre de 2015 (fojas 17), y,7) copia certificada del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios del 03 de junio de 2014 (fojas 18). Cabe precisar, que a través del aludido oficio "la Municipalidad" manifestó que pretende subsanar las observaciones advertidas mediante Oficio N° 1623-2014/SBN-DGPE-SDI del 31 de octubre de 2015, documento que forma parte del procedimiento administrativo signado con el expediente N° 1117-2014/SBNSDDI y el cual concluyó con la emisión de la Resolución N° 206-2015/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2015, no adjuntando por ello, plano y memoria descriptiva, razón por la cual esta Subdirección procedió a incorporar dicha documentación al presente procedimiento, la cual obra de fojas 21 a la 23..

4. Que, es de señalar que a través del Oficio N° 655-2015-2016-PRES-CR-LIN del 02 de febrero de 2016 (S.I. N° 02425-2016) y Oficio N° 0210-2016/YLA-CR del 05 de febrero de 2016 (S.I. 02774-2016), Víctor Colina Vega, Jefe del Gabinete de Asesores de la Presidencia del Congreso de la República y Yonhy Lescano Ancieta, Congresista de la República del Perú, respectivamente, ponen a conocimiento de esta Superintendencia el pedido de Oscar Bohórquez Pezo, Presidente del Centro Poblado de Yaurilla, quien refiere que la aprobación de la transferencia predial a favor de "la Municipalidad", es de necesidad pública y beneficiaria a los pobladores del Centro Poblado de Yaurilla.

5. Que, en tal sentido, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° del "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.

6. 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, según el cual, la transferencia de propiedad del Estado a 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.

7. Que, en virtud de la normativa glosada en el considerando que antecede, tendrán legitimidad para obrar en el presente procedimiento, el Gobierno Local y/o Regional, a quienes se les otorgará la transferencia a título gratuito, o de percibir ingresos deberán entregar el 50% del valor del predio, quedando el 50% restante a su favor.

8. Que, el numeral 7.3) de 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 (en adelante "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 siguiente de su notificación proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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 la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA, la "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 114-



RESOLUCIÓN N° 124-2016/SBN-DGPE-SDDI

2016/SBN-DGPE-SDDI, del 2 de febrero de 2016 (fojas 24), mediante el cual -entre otros- concluyó respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)



4.1 El predio, realizando la digitalización de los datos técnicos del plano perimétrico, se ha obtenido un área de 267 624,95 m², la misma que es igual al área consignada en el referido documento.

4.2 El predio, según la base única SBN se visualiza que en su total extensión se superpone sobre otro predio de igual área (267 624,95 m²) inmatriculado a favor del Estado, en la partida N° 11080519 de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 81529. En concordancia con el certificado de búsqueda catastral de fecha 24 de noviembre de 2014, emitido por la Zona Registral N° XI – Sede Ica.

4.3 El predio, según otras bases gráficas referenciales a las que se tiene acceso, no se visualiza superposición con territorio de comunidad campesina, áreas naturales protegidas, ni restos arqueológicos.

4.4 El predio, se superpone en el 100% de su área con la concesión minera denominada "Los Picapiedras", con código 010117000, titulado a favor de la Empresa Astramay S.A. cuya situación actual es vigente.

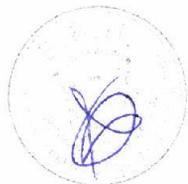
4.5 Se advierte que según la base gráfica de la provincia de Ica que se dispone en esta Superintendencia, aproximadamente el 31.16% del área del predio se encuentra en el distrito de Los Aquijes y el 68.84% corresponde al distrito de Parcona.

4.6 El Certificado de Zonificación y Vías, emitido el 20 de noviembre de 2015, por la Municipalidad Distrital de Los Aquijes, el área de 293 190,00 m² a la que se refiere no corresponde a su solicitud (267 624,95 m²). Además hace referencia al Plano de Zonificación Lámina N° PU-7, del Plan Director de Desarrollo Agro Urbano de Ica, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 017-2003-MPI, de fecha 19 de junio de 2003, determinado "parte en zona de recreación ecológica forestal y futura zona de expansión urbana", sin embargo al realizar la superposición del predio con dicho plano se ha determinado de manera aproximada lo siguiente: zona de recreación y parques sectoriales (ZRP) 21.73%, comercio vecinal (CV) 5.14%, zona residencial de densidad media (R3 hasta 330 hab/ha) 48.72%, área para salud (S) 5.07%, área para educación (E) 10.23% y otros usos (OU) 9.11% del área del predio.

4.7 El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, de fecha 03 de junio del 2014, emitido por la Municipalidad Distrital de Los Aquijes, los datos de ubicación del terreno no permiten la identificación del predio.

4.8 Haciendo la comparación gráfica catastral del plano perimétrico presentado por el solicitante con la base gráfica de solicitudes de ingreso, se determinó que el predio se superpone parcialmente con las solicitudes siguientes: 06771-2013; 06136-2014; 18080-2014 y totalmente con las solicitudes siguientes: 26511-2014 y 13419-2015.

4.9 Se advierte que el presente informe técnico es un trabajo de gabinete, de acuerdo a



la información técnica presentada por el administrado y la información alfanumérica con la que cuenta esta Superintendencia.

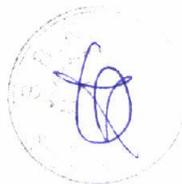
(...)"

11. Que, en virtud del Informe de Brigada descrito en el considerando precedente y de la evaluación de la documentación glosada en el tercer considerando de la presente resolución mediante Oficio N° 256-2016/SBN-DGPE-SDDI de 8 de febrero de 2016, (en adelante "el oficio"), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud de transferencia de "el predio", advirtiendo que existe discrepancia entre el área consignada en la documentación técnica (267 624,95 m²) y el área que se consigna en el Acuerdo de Concejo N° 037-2015-MDLA/ALC y Plan Conceptual del Proyecto: "Habilitación Urbana en el C.P. Yaurilla" (260 540,31 m²). En tal sentido, a fin de proceder con una adecuada calificación, se solicitó precise el área objeto de transferencia; en el caso se considere el área de 267 624,95 m², deberá adjuntar Acuerdo de Consejo y Plan Conceptual: "Habilitación Urbana en el C.P. Yaurilla" que guarden correspondencia con la aludida área. En caso, se considere el área de 260 540,31 m² deberá presentar nueva documentación técnica concordante con el área solicitada, adjuntando los siguientes documentos:



- "1. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano;
1. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500;
 2. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado; y,

Adicionalmente a lo señalado de la documentación adjunta a su solicitud, se advierte que no ha cumplido con lo establecido en la Directiva N° 005-2013/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado" la cual determina los requisitos que una entidad conformante del Sistema debe presentar a fin de evaluar su solicitud de transferencia. Por tanto deberá subsanar lo siguiente:



1. Si bien su representada adjunta Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, los datos que se consigna en el documento, no permiten la identificación de "el predio", en ese sentido se solicita el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que identifique el predio materia de su solicitud, expedido por la municipalidad competente;
2. El Acuerdo de Concejo aprobando el pedido de transferencia del predio, el cual deberá referirse al área corregida que será materia de transferencia, debiendo considerar que de conformidad con el artículo 61° de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades establece que "La petición de adjudicación de tierras al Estado se aprueba por el concejo municipal, para sí o para la municipalidad del centro poblado que lo requiera, con el voto conforme de las dos terceras partes del número legal de regidores teniendo a la vista el proyecto completo de uso de los bienes solicitados y las evaluaciones del impacto ambiental que pueda generarse."
3. Teniendo en consideración que su representada solicita la transferencia de "el predio" a título gratuito a fin de ejecutar un programa de vivienda en el Centro Poblado de Yaurilla, deberá considerar el artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades ha determinado que es función compartida de la municipalidades provinciales "diseñar y promover la ejecución de programas municipales de vivienda para las familias de bajos recursos", por lo que deberá adjuntar la resolución de la municipalidad provincial mediante la cual le delega a su Municipio esta función.



Asimismo, la solicitud de transferencia predial debe ser presentada por funcionario competente de acuerdo al Reglamento de Organizaciones y Funciones de la Municipalidad.

El numeral 7.1 del artículo VIII) de la referida Directiva, establece los documentos que se deben remitir para el inicio del procedimiento de transferencia a título gratuito entre entidades estatales¹. Por tanto, luego de la evaluación de la documentación presentada, **corresponde que remita los documentos siguientes:**

¹ Para la transferencia a título gratuito entre entidades estatales:

(1) 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; o, 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.

(2) La indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.



RESOLUCIÓN N° 124-2016/SBN-DGPE-SDDI

El documento denominado plan conceptual: "Habilitación Urbana en el C.P. Yaurilla" debe contener y/o señalar el

presupuesto estimado. Finalmente, dicho plan conceptual, deberá estar debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante. (...)"

12. Que, es conveniente precisar que conforme consta en "el oficio" "la Municipalidad" fue notificada el 10 de febrero de 2016, en el domicilio publicado en el portal de su página web (<http://www.munilosaquijes.gob.pe/>), habiendo sido recibido por ésta, conforme consta en "el Oficio", razón por la cual se tiene por bien notificada, máxime si mediante Oficio N° 097-2016-MDLA/AC presentado el 25 de febrero (S.I. N° 04370-2016) solicitó la ampliación de plazo de 60 días hábiles para subsanar algunas observaciones señaladas en "el oficio", toda vez que –según dice- debe solicitar a la Municipalidad Provincial de Ica la aprobación de la Habilitación Urbana en Sesión de Concejo Municipal. En tal sentido, el plazo para subsanar venció el 25 de febrero de 2016.

13. Que, respecto a los plazos improrrogables el numeral 136.1 del artículo 136 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, señala que los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

14. Que, a mayor abundamiento, es conveniente precisar que a través del Memorando N° 450-2013/SBN-DNR y N° 658-2013/SBN-OAJ emitidos por la Dirección de Normas y Registro y la Oficina de Asesoría Jurídica de esta Superintendencia respectivamente, se determinó que los plazos establecidos son de estricto cumplimiento para los agentes administrativos y a los interesados en lo que respectivamente les concierne, razón por la cual no cabe otorgar la prórroga solicitada. Asimismo, es preciso señalar que el plazo establecido en el numeral 3.2) de "la Directiva" guarda relación con el numeral 136.1) del artículo 136° de la Ley N° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General", el cual establece:

"(...)

Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

"(...)"

15. Que, en el caso en concreto, el plazo otorgado a "la Municipalidad" fue el prescrito en la normativa glosada en el octavo considerando de la presente resolución. No obstante ello, conforme consta de autos, "La Municipalidad" no cumplió con subsanar dentro del plazo concedido, las observaciones advertidas en "el oficio", por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en él; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de transferencia de dominio 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 de transferencia en la medida que la presente no constituye una

declaración de fondo.

16. Que, respecto del pedido de ampliación, cabe precisar que deviene en improcedente por cuanto, conforme se señaló en la presente resolución los plazos prescrito por ley –como en el caso de autos- son improrrogables.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 005-2013-SBN; el Informe Técnico Legal N° 0139-2016/SBN-DGPE-SDDI del 04 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **INADMISIBLE** respecto del procedimiento de **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS QUIJES**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- DERIVAR el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en décimo séptimo considerando de la presente resolución.

Artículo 3°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.15.2.2.4



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES