

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1477-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **483-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DE PROVINCIAL DE CELENDÍN**, representada por su alcalde, el Ing. Julio Cesar Chávez Rodrigo, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de dos (02) predios, de 3 367,00 m² y de 7 445,00 m² ubicados en el distrito y provincia de Celendín, departamento de Cajamarca; en adelante "los predios"; 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 (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022- VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN"), 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° 0207-2024-MPC/A presentado el 16 de abril del 2024 (S.I. N° 10119-2024) la **MUNICIPALIDAD DE PROVINCIAL DE CELENDÍN**, representada por su alcalde, el Ing. Julio Cesar Chávez Rodrigo ("la administrada"), solicita la transferencia interestatal de "los predios" con la finalidad de destinarlo para el proyecto denominado "Conservación y recuperación de los recursos naturales en la colina de San Isidro, en el distrito de Celendín, provincia de Celendín, departamento de Cajamarca" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** informe N° 052-2024-MPC/GDA-SGSB.RRNNYCC-SCLLY/SG de 12 de abril de 2024 (fojas 4); **b)** expediente del proyecto (fojas 5); **c)** memoria descriptiva (fojas 20); **d)** informe N° 046-2024-MPC/GDA-SGSB.RRNNYCC-SCLLV/SG de 01 de abril de 2024 (fojas 25); **e)** plano de zonificación (fojas 30); **f)** informe N° 047-2024-MPC/GDA-SGSB.RRNNYCC-SCLLV/SG de 01 de abril de 2024 (fojas 32); **g)** informe N° 073-2024-MPC-PPM de 01 de abril de 2024 (fojas 36); **h)** resolución N° 8 (fojas 40); **i)** acuerdo de consejo N° 389-2023-CMPC de 04 de diciembre de 2023 (fojas 44); **j)** memorándum N° 2628-2023-MPC/GM de 26 de setiembre de 2023 (fojas 50); **k)** memorándum N° 299-2024-MPC/GM de 24 de enero

de 2024 (fojas 59); **m)** ordenanza municipal N° 002-2024-C de 24 de enero de 2024 (fojas 60); **n)** informe N° 048-2024-MPC/GDA-SGSB.RRNNYCC-SCLLY/SG de 01 de abril de 2024 (fojas 63); **o)** informe N° 049-2024-MPC/GDA-SGSB.RRNNYCC-SCLLY/SG de 04 de abril de 2024 (fojas 75); y, **p)** informe legal N° 114-2024-OAJ-MPC de 10 de abril de 2024 (fojas 89).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

6. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento”, establece que la solicitud se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas.

7. Que, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar una entidad que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100°, 212° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2 de la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales”; aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, del 18 de enero de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”)

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, 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; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00752-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2024 (fojas 98), en el cual se concluye, entre otros, respecto de “los predios”, lo siguiente:

i. Se encuentran inscritos según se detalla a continuación:

Predio	CUS	Partida Registral	Titular	Área Registral (m²)
“El predio 1”	126558	11178860	Estado Peruano	3 366,88 m²
“El predio 2”	118550	11171604	Estado Peruano	7 445,06 m²

- ii. La P.E. N° 11178860 (partida de “el predio 1”), es una inmatriculación a favor del Estado Peruano en mérito a la Res. N° 604-2017/SBN-DGPESDAPE de fecha 28.09.2017.
- iii. La P.E. N° 11171604 (partida de “el predio 2”), es una inmatriculación a favor del Estado Peruano en mérito a la Res. N° 589-2017/SBN-DGPESDAPE de fecha 21.09.2017.
- iv. “El predio 1” corresponde al registro N° 1217-2020 y “el predio 2” al registro N° 1218-2020 del Portafolio de Predios del Estado, incorporados a nivel de Titularidad, en mérito a sus respectivas

- inmatriculaciones.
- v. “La administrada” presenta plan conceptual del proyecto “Conservación y recuperación de los recursos naturales en la colina de San Isidro”, ubicado en el distrito de Celendín, provincia de Celendín, departamento de Cajamarca”.
 - vi. Cuenta con la firma y sello del Ing. Segundo Clodomiro Llaque Vera, Subgerente de Saneamiento Básico, Recursos Naturales y Cambio Climático, dado que con Memorándum N° 2628-2023-MPC/GM, se le encarga a la Subgerencia de Saneamiento Básico, Recursos Naturales y Cambio Climático, elaborar la ejecución de proyectos, conservación y recuperación de recursos naturales en la colina San Isidro
 - vii. El número de beneficiarios es de 95 000 habitantes, el proyecto tiene un plazo de ejecución de 12 meses, con un presupuesto estimado de S/. 722 257,69 soles, ejecutado por Administración Directa, con fuente del Canon Minero.
 - viii. “Los predios”, son de naturaleza rústica colindante a zona urbana, de pendiente inclinada; se encuentran totalmente desocupados, salvo en la parte central de “el predio 2” se observa una especie de módulo sin poder especificar su material de construcción por la resolución de la imagen.
 - ix. “Los predios” se encuentran en la Zona de Expansión Urbana del PDU, según el Informe N° 144-2024-ARQ.JMSR-SGPUYC/GDU/MPC de fecha 02.04.2024

11. Que, mediante Informe Preliminar N° 961-2024/SBN-DGPE-SDDI de 23 de agosto de 2024 (fojas 102), se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la administrada”, advirtiéndose que ha adjuntado el plan conceptual y expediente del proyecto denominado “Conservación y recuperación de los recursos naturales en la colina de San Isidro, en el distrito de Celendín, provincia de Celendín, departamento de Cajamarca”, de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

De la revisión del expediente del proyecto:

- De la documentación presentada se concluye que se refiere a un expediente de proyecto, ya que contiene los requisitos, sin embargo, no lo denomina como tal, sino que consigna que es un formato referencial. Al respecto, se debe tener en cuenta que los modelos que se encuentran subidos al aplicativo Consulta Fácil son los “formatos referenciales”; sin embargo, el documento que como requisito formal debe presentar “la administrada” es el Expediente de proyecto.
- Se advierte que respecto al alcance del proyecto deberá indicar la finalidad de lo que intenta alcanzar a lo largo del desarrollo del proyecto.
- En el cronograma general de ejecución señala 12 meses, sin embargo, en la ejecución de la obra señala dos etapas: la primera de mayo a noviembre de 2024 (7 meses) y segunda etapa de diciembre 2024 a mayo 2025 (6 meses) siendo un total de 13 meses. Por lo que deberá aclarar.
- Señala que el plazo de culminación es 12 meses indicando abril del 2025 lo cual no concuerda con el cronograma a ejecutar ya que indica como último mes mayo 2025.

De la revisión del plan conceptual:

- Deberá realizar una descripción técnica del proyecto señalando la descripción de las áreas, por lo que deberá aclarar.
- No señala la demanda
- En el cronograma preliminar señala 12 meses sin embargo del cuadro indica 13 meses.

En tal contexto, de acuerdo a lo indicado en el “el Reglamento” y “la Directiva”, deberá considerar y presentar, lo siguiente:

- La norma señala que solo deberá presentar una de ellas, es decir, el expediente del proyecto o el plan conceptual, por lo que deberá aclarar presentando la subsanación de uno de los dos.
- El **plan conceptual** debe estar visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento; o
- El **expediente del proyecto** debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la

dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento.

- Sobre el Acuerdo de concejo deberá adjuntar un documento legible en el cual se autoriza al alcalde para solicitar el pedido de transferencia.

12. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 02354-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto del 2024 (fojas 105) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la administrada” lo señalado en el considerando que antecede otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (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 en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, 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, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

13. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 04 de setiembre de 2024, en la dirección señalada en el tercer considerando, es decir la Oficina de Trámite Documentario de “la administrada”, según consta en el acuse de recibo; razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (02) días hábiles para subsanar la observación advertida **venció el 20 de setiembre del 2024.**

14. Que, mediante Oficio N° 514-2024-MPC/A de 18 de setiembre de 2024 (S.I. N° 27059-2024) “la administrada” dentro del plazo adjunta lo siguientes documentos: **a)** expediente: conservación y recuperación de recursos naturales en la colina San Isidro (fojas 108 al 168). Por lo que, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de transferencia interestatal descritas en el décimo segundo considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

Respecto a presentar el Plan Conceptual o Expediente de Proyecto considerando la formalidad y requisitos establecidos en el artículo 153.4° de “el Reglamento”, concordante con el inciso 6.2.2. del numeral 6.2. de la “la Directiva N° DIR0006-2022-SBN”:

Al respecto de la documentación presentada por “la administrada”, se advierte que adjunta el documento denominado expediente: “Conservación y recuperación de los recursos naturales en la colina de San Isidro, en el distrito de Celendín, provincia de Celendín, departamento de Cajamarca”; en tal sentido se colige que “la Administrada” ha optado por presentar el expediente del proyecto.

En tal sentido, corresponde que se verifique si este documento cumple con la formalidad establecida en el artículo 153, numeral 153.4 de “el Reglamento”:

- Al respecto, de acuerdo a la normativa precitada, *“el expediente del proyecto contiene la denominación del proyecto, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento”*. Siendo que, de la revisión del documento presentado, se advierte que:

- En el alcance del proyecto no se logra identificar los componentes sobre el área solicitada.
- No presenta planos de distribución ni memoria descriptiva.
- Del cronograma general de ejecución señala como última fecha el 21 de abril de 2025. Sin embargo, señala como plazo de culminación el 30 de abril de 2025. Por lo que existe discrepancia.
- Del presupuesto estimado señala S/. 722 257.64, sin embargo, también señala el monto S/. 722 257.69 lo cual discrepa.

Se encuentra visado por el área competente, es decir, la Subgerencia de Saneamiento Básico y Recursos Naturales y Cambio Climático en el artículo 81° según Ordenanza Municipal N° 0002-20241-CMPC de 24 de enero de 2024.

En ese sentido, el referido documento no contiene la totalidad de las características del expediente de proyecto, por lo que no cumple con la formalidad prevista en el artículo 153°.4 de “el Reglamento” concordado con el inciso 6.2. del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR0006-2022-SBN”. Por lo tanto, no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida a su solicitud.

Respecto a adjuntar un documento legible del Acuerdo de concejo deberá en el cual se autoriza al alcalde para solicitar el pedido de transferencia:

Al respecto “la administrada”, presenta el acuerdo de consejo N° 131-2024-CMPC de 17 de setiembre de 2024 mediante el cual se autoriza al alcalde solicitar ante la SBN la transferencia del predio. Por lo tanto, ha cumplido con subsanar la segunda observación.

15. Que, de lo expuesto se advierte que “la administrada” no ha cumplido con subsanar la totalidad de las observaciones advertidas en “el Oficio”; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo declarar inadmisibles su pedido de transferencia interestatal y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe Preliminar N° 0961-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1525-2024/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de transferencia predial formulada por la **MUNICIPALIDAD DE PROVINCIAL DE CELENDÍN**, representada por su alcalde, el Ing. Julio Cesar Chávez Rodrigo, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO. - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI