

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 942-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 317-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, representado por su alcalde Miguel Ángel Sotelo Llacas, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNO REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** de un área de 908 982,84 m², ubicada en el balneario Tuquillo, 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 de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 046-2017-A/MDC, presentado el 11 de abril de 2018 (S.I. N° 12879-2018), la Municipalidad Provincial de Huarney representada por su alcalde Miguel Ángel Sotelo Llacas (en adelante “la Municipalidad”) solicita la transferencia predial interestatal de “el predio”, con la finalidad de ejecutar el proyecto “Programa Municipal Balneario de Tuquillo” (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** Acuerdo de Concejo N° 030-2018-MPH emitido el 10 de abril de 2018 (fojas 2 y 3); **2)** Resolución Gerencial N° 183-2018-MPH/GGT emitida el 4 de abril de 2018 (fojas 4 y 5); **3)** plan conceptual del “Programa Municipal Balneario de Tuquillo” (fojas 6 y 7); **4)** memoria descriptiva emitida en abril de 2018 (fojas 8 al 10); **5)** certificado de parámetros urbanísticos y edificaciones N° 010-2018-MPH-GGT emitido por “la Municipalidad” el 10 de abril de 2018 (fojas 11); **6)** plano de zonificación emitido por “la Municipalidad” en abril de 2018 (fojas 12); y, **7)** plano perimétrico emitido en abril de 2018 (fojas 13).



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, 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 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, 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 esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que la SDDI, en el caso de la SBN, o la entidad pública, a través de la unidad operativa correspondiente verificará la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, sus pendiéndose 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 para el cumplimiento de lo que se hubiere requerido bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud, en caso el administrado no subsane las observaciones efectuadas dentro del plazo otorgado o ampliado, se da por concluido el trámite notificándose dicha decisión al administrado.



8. 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.



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, en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales; de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 942-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 693-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2018 (fojas 122), que complementa el Informe N° 404-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2018 (fojas 14), determinando respecto de "el predio" lo siguiente:

10.1 Respecto a las áreas inscritas a favor del Estado

- 850 178,56 m² (93,53% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en las partidas n.°11004346 (fojas 23), 11028467 (fojas 34), 11028466 (fojas 36), 11028465 (fojas 40), 11026948 (fojas 44), 11027113 (fojas 55), 11027483 (fojas 61), 11026645 (fojas 62), 11028095 (fojas 63), 11007087 (fojas 64), 11027484 (fojas 65), 11026983 (fojas 66), 11007344 (fojas 67), 11026984 (fojas 70), 11027485 (fojas 71), 11027482 (fojas 72), 11027486 (fojas 77) y 11028468 (fojas 79) de la Oficina Registral de Casma.

i) 41 949,86 m² de los 850 178,56 m², se superpone a la zona de playa; ii) 69 932,59 m² de los 850 178,56 m² se superpone a la zona de dominio restringido; iii) 8 069,05 m² de los 850 178,56 m² se superpone con zona acuática; y, iv) 41 981,17 m² de los 850 178,56 m² se superpone con la vía vecinal ruta AN-834

- 763,10 m² (0,09% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida n.°11004346 (fojas 23), y sobre las que se advierten una duplicidad gráfica con el CUS provisional N° 58355 del predio denominado "Colonia Vacacional Climática Tuquillo" de titularidad del Instituto Peruano de Deportes, por lo que, se recomienda que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia realice las acciones de saneamiento correspondientes.

10.2 Respecto a las áreas no inscritas a favor del Estado.

- 28 840,51 m² (3,17%) inscrito a favor de terceros en las partidas N°11028462 (fojas 83), 11028461 (fojas 89), 11028093 (fojas 95), 11028094 (fojas 104), 11028096 (fojas 106), 11000285 (fojas 113) y en el CUS 85355 (sin número de partida).
- 29200,74 m² (3,21%) se encuentra en ámbito sin inscripción registral.

10.3 Respecto al área inscrita a favor del Estado

- Producto de la exclusión de las áreas que se encuentran en zona de playa, zona acuática y zona de dominio restringido, se obtiene el área de 688 245,88 m² inscrita a favor del Estado, la cual se subdivide a fin de realizar la presente calificación formal, en 5 predios siguientes: a) 374 355,42 m² ("el predio 1"); b) 292 927,18 m² ("el predio 2"); c) 1 017,28 m² ("el predio 3"); d) 19 013,81 m² ("el predio 4"); y, d) 932,19 m² ("el predio 5").



- En cuanto a **“el predio 1”** (374 355,42 m²) se advierte que: i) 96 444,48 m², se encuentra incorporados al Portafolio Inmobiliario de esta Superintendencia y 8 798,49 m² proyectado para vías, de conformidad con lo establecido en los Informes de Potencialidad N° 571 y 586-2018/SBN-DGPE-SDDI, quedando como remanente de 269 112,45 m², inscrita a favor del Estado y de libre disponibilidad; y ii) cuenta con zonificación de habilitación urbana propuesta, zonificación urbanizable periférica y sin zonificación, de acuerdo al Plano de la propuesta de zonificación Balneario Tuquillo del Plan de Desarrollo Urbano 2014, aprobado mediante Ordenanza N° 008-2015-MPH, tal como consta en el plano N° 1964-2018/SBN-DGPE-SDDI.
- Respecto a **“el predio 2”** (292 927,18 m²) se advierte lo siguiente: i) 117 896,54 m² se superpone con la zona arqueológica Tuquillo T-01, T-02, T07, declarada como Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Directoral Nacional N° 974/INC, del 30 de setiembre de 2004, bien de dominio público; y el área remanente de 175 030,64 m², inscrita a favor del Estado de libre disponibilidad, la cual se subdivide 170 273,64 m² (“el predio 2-A”) y 4 757 m² (“el predio 2-B”); y, iii) cuenta con zonificación de habilitación urbana propuesta, zonificación urbanizable periférica, zonificación comercio local, delimitación playa Antivito, zona protección ecológica y sin zonificación, de acuerdo al Plano de la propuesta de zonificación Balneario Tuquillo del Plan de Desarrollo Urbano 2014, aprobado mediante Ordenanza N° 008-2015-MPH, tal como consta en el plano N° 1964-2018/SBN-DGPE-SDDI.
- Finalmente, respecto a **“el predio 3”**, **“predio 4”** y **“predio 5”** cuentan con zonificación de habilitación urbana propuesta, zonificación urbanizable periférica, zonificación comercio local, delimitación playa Antivito, zona protección ecológica, zona intangible no urbanizable, de acuerdo al Plano de la propuesta de zonificación Balneario Tuquillo del Plan de Desarrollo Urbano 2014-2014, aprobado mediante Ordenanza N° 008-2015-MPH, tal como consta en el plano N° 1964-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 22).

Es de precisar que, se advierte discrepancia entre el plano Propuesta de Zonificación Balneario Tuquillo del Plan de Desarrollo Urbano 2014-2024 (lámina PD-1D), aprobado con Ordenanza Municipal N° 008-2015-MPH, el cual fue presentado por la Municipalidad Provincial de Huarmey ante esta Superintendencia mediante el Oficio N° 336-2016-MPH-A (S.I. n.°22484-2016)¹ y el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 010-2018-MPH-GGT, presentado por la referida Municipalidad el cual señala que “el predio” cuenta con zonificación residencial de densidad media.

11. Que, conforme a la valoración conjunta de los documentos glosados en el tercer considerando de la misma y la evaluación técnica indicada en el considerando que antecede, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1786-2018/SBN-DGPE-SDDI el 7 de agosto de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 128), según el cual se le requirió a “la Municipalidad” lo siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica, la cual debe corresponder con las áreas inscritas a favor del Estado, de dominio privado y de libre disponibilidad; **ii)** presente acuerdo de concejo con el área corregida; **iii)** adjunte el certificado de parámetros y edificaciones del predio expedido por la municipalidad donde se encuentre el predio; **iv)** presente plan conceptual con el área corregida, el cual debe contener: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado o aprobado por el área competente; y, **v)** precise si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros, de conformidad con lo establecido en el literal j) del numeral 7.1 de “la Directiva”. Asimismo, es de precisar que se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles,

¹ Artículo 46.- Documentación prohibida de solicitar

46.1.1 Aquella que la entidad solicitante genere o sea como producto del ejercicio de sus funciones públicas conferidas por la Ley o que deba poseer en virtud de algún trámite realizado anteriormente por el administrado en cualquiera de sus dependencias (...).



RESOLUCIÓN N° 942-2018/SBN-DGPE-SDDI

más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 7.3) del artículo 7° de "la Directiva", concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.



12. Que, en virtud de lo expuesto, "el Oficio" fue notificado el 13 de agosto de 2018, motivo por el cual, el plazo de diez (10) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 28 de agosto de 2018.**



13. Que, mediante Oficio N° 284-2018-MPH-A presentado el 17 de agosto de 2018 (S.I. N° 30464-2018) (fojas 131) "la Municipalidad", 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"², mediante Oficio N° 2118-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2018 (fojas 141) se le otorgó una prórroga de 10 días hábiles adicionales más el término de la distancia de un (1) día hábil al plazo indicado en "el Oficio", el cual fue notificado el 10 de setiembre de 2018, siendo que, el plazo para cumplir con lo requerido **venció el 25 de setiembre de 2018.**



14. Que, es conveniente precisar que "la Municipalidad" el 26 de setiembre de 2018 (S.I. N° 35390-2018), es decir con posterioridad al plazo otorgado, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: 1) Acuerdo de Concejo N° 117-2018-MPPH emitido por "la Municipalidad" el 24 de setiembre 2018 (fojas 142 y 143); 2) copia simple del Informe Legal n° 655-2018-GAJ-MPH emitido por "la Municipalidad" el 19 de setiembre de 2018 (fojas 144); 3) Resolución Gerencial N° 1019-2018-MPH/GGT emitida por "la Municipalidad" el 19 de setiembre del 2018 (fojas 150); 4) memoria descriptiva del predio 1 (fojas 151 y 152); 5) plan conceptual del proyecto denominado "Programa Municipal Balneario de Tuquillo" (fojas 153 al 156); 6) memoria descriptiva del predio 2A emitida en setiembre de 2018 (fojas 157 al 159); 7) plan conceptual del proyecto denominado "Programa Municipal Balneario de Tuquillo" (fojas 160 al 162); 8) memoria descriptiva del predio 2B emitida en setiembre de 2018 (fojas 163 al 165); 9) plan conceptual del proyecto denominado "Programa Municipal Balneario de Tuquillo" (fojas 166 al 168); 10) plano perimétrico predio 2B emitido en setiembre de 2018 (fojas 169); 11) memoria descriptiva del predio 3 emitida en setiembre de 2018 (fojas 170 y 171); 12) plan conceptual del proyecto denominado "Programa Municipal Balneario de Tuquillo" (fojas 172 al 175); 13) memoria descriptiva del predio 4 emitida en setiembre de 2018 (fojas 177 al 179); 14) plan conceptual del proyecto denominado "Programa Municipal Balneario de Tuquillo" (fojas 180 al 182); 15) plano perimétrico predio 4 emitido en setiembre de 2018

² 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."

(fojas 183); memoria descriptiva del predio 5 emitida en setiembre de 2018 (fojas 184 al 186); 16) plan conceptual del proyecto denominado "Programa Municipal Balneario de Tuquillo" (fojas 187 al 189); 17) plano perimétrico predio 5 emitido en setiembre de 2018 (fojas 190); 18) plano perimétrico predio N° 1 emitido en setiembre de 2018 (fojas 191); 19) plano perimétrico predio N° 2ª emitido en setiembre de 2018 (fojas 192); 20) 7 CR ROOM (fojas 193 al 199).

15. Que, conforme consta de autos, "la Municipalidad" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio," en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de transferencia y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución, de conformidad con la normativa citada en el séptimo considerando de la presente resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

16. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda a la defensa y recuperación, judicial o extrajudicialmente del predio, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.1.4 del Lineamiento N° 001-2018/SBN-DGPE³.

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; y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN; el Informe de Brigada N° 1314-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2018; y los Informes Técnicos Legales N°1100, 1101, 1103, 1104 y 1106-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, representada por su alcalde Miguel Angel Sotelo Llacas, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3º.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

POI 8.0.2.4



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

³ "Lineamiento para la remisión, procesamiento e incorporación e información sobre transferencia interestatal"

5.1.4 En los casos que las solicitudes de transferencia de dominio sean denegados y se advierte indicios de ocupación del predio del Estado, la SDDI a través de un memorando comunicara a la Procuraduría Pública dicha situación y en conocimiento con la SDS, adjuntando ficha técnica de inspección de ser el caso.