

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0323-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 8 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N° **067-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY** representado por el alcalde Cavino Simeón Cautivo Grasa, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** del predio de 64 172,23 m² (6,4172 ha), ubicado al norte del Asentamiento Humano Miramar kilómetro 298 de la carretera Panamericana Norte, margen derecha del distrito y provincia de Huarmey y departamento de Ancas; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (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 el Oficio N° 0388-2023-MPH-A presentado el 02 de noviembre de 2023 (S.I. N° 30019-2023) la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY** representado por el alcalde Cavino Simeón Cautivo Grasa (en adelante “la administrada”), solicita la transferencia interestatal de “el predio” para ejecutar el proyecto: “Programa Municipal Terminal Terrestre” (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** informe N° 01122- 2023-MPH-A-GM-GGT de 23 de octubre de 2023 (fojas 3); **b)** informe N° 364-2023-MPH-A-S.G. de 17 de octubre de 2023 (fojas 4); **c)** acuerdo de consejo N° 092-2023-MPH de 6 de octubre de 2023 (fojas 5); **d)** carta N° 020-2023-MPH-CODyOEFy SUyR de 28 de setiembre de 2023 (fojas 10); **e)** dictamen N° 005-2023-MPH-CODy OEFySUyR de 25 de setiembre de 2023 (fojas 11); **f)** acta de trabajo (fojas 15); **g)** carta N° 2013-2023-MPH-A-SG de 25 de setiembre de 2023 (fojas 18); **h)** informe N° 1033-2023-MPH-A-GM-GGT de 20 de setiembre de 2023 (fojas 19); **i)** informe N°

03794-2023-MPH-A-GM-GGT-SGFHU de 13 de setiembre de 2023 (fojas 20); **j**) memorándum N° 0136-2023-MPH-A-GM-GGT de 4 de setiembre de 2023 (fojas 23); **k**) informe N° 319-2023-MPH-A-S.G. de 31 de agosto de 2023 (fojas 24); **l**) carta N° 017-2023-MPH-CODyOEFySUyR de 28 de agosto de 2023 (fojas 25); **m**) acta de trabajo (fojas 26); **n**) carta N° 191-2023-MPH-A-SG de 18 de agosto de 2023 (fojas 28); **o**) informe 398-2023-MPH-A-GM de 17 de agosto de 2023 (fojas 29); **p**) informe legal N° 848-2023-MPH-A-GM-GAT de 17 de agosto de 2023 (fojas 30); **q**) informe N° 884-2023MPH-A-GM-GGT de 16 de agosto de 2023 (fojas 33); **r**) plan conceptual (fojas 34; 43; 53); **s**) memoria descriptiva (fojas 38; 47;57); y, **t**) partida registral N° 11006379 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 42; 51; 61).

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 el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito de predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias y fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.

8. Que, de conformidad con la Décimo Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento” las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de la titularidad de predios de dominio público, a favor de otra entidad que requiera efectuar su acumulación con otro predio o inmueble. La acumulación debe estar referida a la necesidad de viabilizar la ejecución de una obra pública o un proyecto de inversión y/o a la inscripción o regularización de la edificación realizada. Esta transferencia es a título gratuito y no conlleva la pérdida de la condición jurídica de dominio público del predio, pudiendo modificarse a la entidad responsable de su administración, en cuyo caso se requiere la conformidad de la entidad primigenia, y la debida sustentación del cambio

9. 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”)

10. 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”.

11. 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.

12. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0169-2024/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero del 2024 (fojas 62), el que concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. “La administrada”, solicita la Transferencia Predial a título gratuito, en marco de “la Directiva”, de “el predio” de 64 175,23 m² (área gráfica), ubicado al norte del Asentamiento Humano Miramar kilómetro 298 de la carretera Panamericana Norte, margen derecha, para destinarlo al proyecto denominado “Programa Municipal Terminal Terrestre” en el distrito y provincia de Huarney y departamento de Ancash, encontrando lo siguiente:

orden	Area m2	%	Partida	CUS	titular
1	56 694,53	88,35	11006379	53030	Estado - SBN
2	7 477,66	11,65	no inscrito	- - - -	derecho de vía
	64 172,19				

- ii) Sobre aspectos de la libre disponibilidad se puede señalar lo siguiente:
 - a) Existe superposición en 7 477,66 m² (representa el 11.65% de “el predio”) con la S.I. N° 32682-2023, corresponde a una solicitud de transferencial predial previa primera inscripción de dominio en el marco del TUO del DL 1192, de un área que forma parte del derecho de vía de un tramo de la Vía de Evitamiento que forma parte del Proyecto Red Vial N° 4: Tramo Pativilca – Santa – Trujillo y Puerto Salaverry – Empalme PN1N (Carretera Panamericana Norte).
 - b) Del Geocatastro se observa superposición con el proceso judicial de Legajo N° 005-2024, con un área aproximada de 10 268,00 m² (que representa el 16,00 % de “el predio”), materia legal de Prescripción adquisitiva de dominio, interpuesto por Alejandro Félix Tamariz Huerta contra la SBN.
- iii) Presenta superposición 8 525,00 m² (representa el 13,28% de “el predio”) con concesión minera: código: 010070406, titular: Javier Ernesto Tamariz Ortiz, Concesión: Huarney, estado: titulado Situación: vigente.
- iv) Se observa que presenta superposición con un tendido de postes de una línea eléctrica de media tensión, la línea del tendido estaría sobre el derecho de vía de la Carretera Panamericana.
- v) De las imágenes referenciales de Google Earth hasta donde la resolución nos lo permite, se observa un terreno eriazo, sin delimitación física, donde se ve una construcción de 1 500,00 m², de 01 piso de ladrillos (2.34% de la extensión del predio aprox.), y una trocha de acceso a la cantera (no considerada como vía vecinal).

13. Que, respecto al 7 477,66 m² (representa el 11,65 % de “el predio”), se determinó que a la fecha no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no es posible realizar acto disposición sobre esta área de acuerdo al artículo 76° de “el Reglamento”, por ende, esta Superintendencia no cuenta competencia para pronunciarse respecto del área solicitud; sin embargo, sobre este recae un trámite de primera de dominio sustentado en el TUO del DL. 1192, cuya evaluación se encuentra a cargo de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.

14. Que, mediante Informe Preliminar N° 377-2024/SBN-DGPE-SDDI de 13 de marzo de 2024 (fojas 73), se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la administrada”, advirtiéndose que ha adjuntado el plan conceptual del proyecto denominado “Programa Municipal Terminal Terrestre”, de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

- No se advierte la descripción técnica de proyecto, en el cual se deberá describir los alcances del proyecto y detallar brevemente cada una de las etapas que se tiene planteadas para el proyecto a realizar.
- La justificación de la dimensión del área solicitada deberá adecuarla a la reformulación de área disponible.
- En el cronograma preliminar señala dos años, sin embargo, del esquema adjuntado se verifica dos años y 4 meses.
- Si bien hace mención a la demanda, no indica los documentos de gestión interna u otra fuente que se haya utilizado como referencia para estimarla.

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

- El área 56 694,53 m² (en adelante “área disponible”), “la administrada” deberá indicar si reformula su solicitud de transferencia interestatal respecto de “área disponible”.
- 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.
- Cuando la ejecución del proyecto será realizada y/o financiada por terceros, debe señalarse de manera expresa por la entidad solicitante, así como la norma que sustenta dicha intervención, de ser el caso.
- Acuerdo de concejo aprobando el pedido de transferencia del “área disponible”.
- No presenta plano de independización y área remanente, con la respectiva memoria descriptiva

15. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 01277-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo del 2024 (fojas 79) (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 (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 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”).

16. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el día 14 de marzo del 2024 a través de la mesa de partes virtual de “la administrada”, según consta en el acuse de recibo con registro signado con código N° 3wohnevve (fojas 82); 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 (01) día hábil para subsanar la observación advertida **venció el 02 de abril del 2023.**

17. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD, “la administrada” 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 predial y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida la presente Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido en 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° 0377-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 331-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de transferencia predial formulada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY** representado por el alcalde Cavino Simeón Cautivo Grasa, 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, comuníquese y publíquese.

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