SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 1754-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente Nº **758-2024/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CULEBRAS** representada por su alcalde Luis Enrique Yauri Quito (en adelante "la administrada"), mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, de un predio de 29 430,82 m^2, ubicado al margen derecho del km 131, carretera Panamericana Norte (Tramo Huarmey-Casma), distrito de Culebras, provincia de Huarmey, departamento de Ancash, en adelante "el área solicitada"; 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA 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 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 51º y 52º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio el Oficio N° 250-2024-MDC-A presentado el 19 de noviembre de 2024 (S.I. N° 33615-2024) la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CULEBRAS** representada por su alcalde Luis Enrique Yauri Quito (en adelante "la administrada"), peticiona la transferencia interestatal del "predio" a fin de ejecutar el proyecto denominado "Programa Municipal Cementerio Pablo la Rosa" sobre el mismo (fojas 1 a 2). Para tal efecto adjunta, los siguientes documentos: **1)** acuerdo de consejo N° 53-2024/MDC de 15 de noviembre de 2024 (fojas 4); **2)** memoria descriptiva (fojas 7); **3)** plan conceptual (fojas 12); **4)** certificado de búsqueda catastral (fojas 17); **5)** informe técnico N° 008859-2024-Z.R. N° VII-SEDE-HUARAZ/UREG/CAT de 17 de octubre de 2024 (fojas 19); **6)** partida registral N° 11026713 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz (fojas 22); **7)** plano perimétrico (fojas 27); **8)** plano de zonificación (fojas 28).

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **09894K2661**

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, 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

8. 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 100º, 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 Nº 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")

9. 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 100º y en el numeral 153.4 del artículo 153° de "el Reglamento".

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "la administrada" esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01274-2024/SBN-DGPE-SDDI del 04 de diciembre del 2024; concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente:

- **i.** Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11026713 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 91648, en mérito de la Resolución N° 903-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 17.12.2014.
- **ii.** Recae totalmente sobre la concesión denominado Ccori Warmi 01, con código minero N° 010106223, del Grupo Jevimo S.A.C. y se encuentra en estado titulado.
- **iii.** Según el visor de IGN, con la carta nacional a escala 1:25 000 se observa que "el predio" se superpone por una quebrada, sin información de la faja marginal según el visor de la Autoridad Nacional de Agua – ANA.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **09894K2661**

iv. Se superpone en 1 546,81 m² (5,26%) con el derecho de vía (25 m a cada lado del eje vial) y zona de propiedad restringida en 2 171,44 m² (7,38%) (15 m a cada lado del derecho de vía) de la carretera Panamericana Norte - ruta PE-1N, aprobado por Resolución Ministerial N° 596-2013-MTC/02 del 23.09.2013, dicha Ruta cuenta con dos autopistas, la primera ruta esta denominado I.V. Santa Anita –I.V. Huacho – Chimbote – Ov. La Marina (PE-10A) – Ov. El Milagro – Paiján –Mocupe – Reque - Chiclayo – Lambayeque - Pte. Grau – Pte. Sullana Dv. Talara –Máncora – Zorritos – Tumbes – Pte. Internacional de La Paz (fr. Ecuador) y la segunda es la Red Vial N° 4 – Huarmey – Casma. Determinación sujeta a la verificación en campo de corresponder.

v. Según la plataforma del GEOCATASTRO-SBN, se ha verificado que "el área solicitada" no se encuentra afectada por procesos judiciales en proceso o en trámite ni solicitudes de ingreso.

vi. "La Municipalidad" presentó el Acuerdo de Consejo N° 053-2024/MDC del 15.11.2024, que aprueba la solicitud de la transferencia interestatal de "el predio" para el Programa Municipal Cementerio Pablo la Rosa, del distrito de culebras – Provincia de Huarmey – Región Ancash; el Plan Conceptual del proyecto presentado, esta visado por la Municipalidad Distrital de Culebras, con el objetivo de promover el desarrollo urbano sostenible del distrito de Culebras, a través de la implementación de servicios funerarios de calidad y prevenir riesgos en la salud pública, el cual, beneficiará a la población del distrito de Culebras y parte de la población de valle de culebras (3 405 habitantes), este proyecto consta en cuatro etapas que abarca desde 12.2024 hasta 12.2025 con un presupuesto de 750,000.00 soles; financiado por la misma entidad.

vii. Se encuentra ocupado en aproximadamente 10 701,00 m² (36,36%) por el Cementerio Pablo La Rosa, delimitado con un muro perimetral construido con material noble y un portal de ingreso donde indica el nombre del cementerio. Análisis sustentado en la imagen satelital del 03.12.2023, imágenes de Street View del 12.2023, e información entregada por "la Municipalidad".

12. Que, de lo antes expuesto se ha determinado respecto a "el área solicitada", que, si bien se encuentra inscrito a favor del Estado, éste está ocupado en aproximadamente 10 701,00 m² (36,36%) por el Cementerio Pablo La Rosa. Siendo además que, de la revisión de las imágenes insertas en el Informe Preliminar descrito en párrafo anterior, la ocupación se encuentra en la parte central de "el predio".

13. Que, de acuerdo a lo establecido en el numeral 1) del artículo 3° de Texto único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante "el TUO de la Ley N.º 27444"), uno de los requisitos de validez de los actos administrativos es la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

14. Que, en ese sentido, a fin de evitar posibles nulidades, resulta necesario que esta Subdirección, como órgano de línea de la SBN, determine su competencia respecto a "el predio", ello en el marco de lo dispuesto por el numeral 72.1) del artículo 72º de "el TUO de la Ley N.º 27444", que establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

15. Que, el literal g) del artículo 14° de "el TUO de la Ley" establece como una de las funciones y atribuciones exclusivas de esta Superintendencia, el sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional, y demás bienes que se encuentren bajo su competencia.

16. Que, por otro lado mediante el Decreto Legislativo Nº 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, se desarrolla el Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) como el conjunto de principios, procesos, normas, procedimientos, técnicas e instrumentos para la provisión de bienes, servicios y obras, a través de la Cadena de Abastecimiento Público, orientado al logro de resultados; siendo la Dirección General de Abastecimiento – DGA el ente rector del SNA, de acuerdo con el artículo 5° del referido cuerpo normativo.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **09894K2661**

17. Que, el Reglamento del Decreto Legislativo Nº 1439, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 217- 2019-EF, define en su artículo 4º a los bienes inmuebles como aquellas edificaciones bajo la administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo. Asimismo, el inciso f) del artículo 5° de la Directiva Nº 0002-2021-EF/54.01 – Directiva que regula los actos de adquisición y disposición final de bienes inmuebles, indica que los bienes inmuebles *"(…) incluyen los terrenos sobre los cuales han sido construidas las edificaciones. Asimismo, forman parte del bien inmueble las áreas sin edificaciones que se encuentran dentro de su perímetro, así como las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común".*

18. Que, estando al marco legal expuesto respecto de "el área solicitada", se tiene que, si bien es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, también se advierte edificaciones de un piso construida y delimitado con un muro perimetral, con características de bien inmueble, , por lo que la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF es la entidad competente para aprobar, transferir u otorgar derechos en el marco del Decreto Legislativo Nº 1439 y Decreto Supremo Nº 217-2019-EF.

19. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de Transferencia interestatal, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por "la administrada".

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 Nº 0009-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 0877-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal Nº 1824-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CULEBRAS** representado por su alcalde Luis Enrique Yauri Quito, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - DERIVAR la solicitud de "la administrada" a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF.

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

CUARTO.- 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° 18.1.2.8

Firmado digitalmente por:
REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU
20131057823 hard
Fecha: 27/12/2024 17:02:32-0500

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por:
HACHOQUE CRISTOBAL Yeimit Leonor FA
20131057823 hard
Fecha: 27/12/2024 16:48:21-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
ZAMALLOA OTERO Karen Danae FAU
20131057823 hard
Fecha: 27/12/2024 16:52:52-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
GUEVARA GUEVARA Paola Amparo FAU
20131057823 hard
Fecha: 27/12/2024 16:55:31-0500

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **09894K2661**