

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0606-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N° **730-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO** representado por su Gerente de Desarrollo Urbano, Hugo Hermel Andonaire Ramírez, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A TITULO GRATUITO** de dos áreas de 371 777.11 m² y 129 007.12 m², inscritos respectivamente en las partidas registrales N° 43733761 y N° 13567260 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; en adelante “el predio 1”; “el predio 2” y en conjunto “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 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN en mérito a lo dispuesto en el 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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 027-2024-GDUR-MDC del 24 de octubre de 2024 (S.I N° 31053-2024), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO** representada por su Gerente de Desarrollo Urbano, Hugo Hermel Andonaire Ramírez (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia de “los predios” a fin de destinarlos a la ejecución del proyecto denominado “Cementerio Lomas de Carabayllo”. Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: i) Informe Técnico N° 082-2024-AMH-GDUR/MDC del 22 de octubre de 2024; ii) informe N° 1085-2024-SCHU-GDUR/MDC del 09 de octubre de 2024; iii) acuerdo de concejo N° 34-2024/MDC del 28 de agosto de 2024; iv) carta N° 09-2024-CDURyT/MDC del 13 de agosto de 2024; v) dictamen N° 05-2024-CDELYCY/MDC del 13 de agosto de 2024; vi) Oficio N° 0559-2024-SG/MDC; vii) memorando N° 1381-2024-GM/MDC; viii) informe N° 173-2024-GAJ/MDC; viii) informe N° 060-2024-GDUR-MDC; ix) informe N° 796-2024-SCHU-GDUR-MDC; x) informe N° 012-2024-HOTA-SCHU-GDUR/MDC; xi) copia de plan conceptual; xii) memorando N° 126-2024-GDUR-MDC; xiii) informe

N° 014-2024-OEVD/GDUR/MDC del 14 de junio de 2024; ivx) informe N° 0660-2024-SCHU-GDUR-MDC del 28 de mayo de 2024; xv) memorando n° 098-2024-GDUR-MDC; xvi) informe N° 0626-2024-SCHU-GDUR-MDC; xvii) informe N° 0419-2024-SCHU-GDUR-MDC; xviii) memorando N° 051-2024-GAJ/MDC del 28 de febrero de 2024; xix) memorando N° 03-2024-ALC/MDC; xx) informe N° 012-2024-GDUR-MDC; xxi) copia de resolución N° 0047-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2023; xxii) certificado de parámetros urbanístico; xxiii) acuerdo de concejo N° 019-2022-MDC; xxiv) acuerdo de concejo N° 020-2022-MDC; xxv) certificado de búsqueda catastral; xxvi) memoria descriptiva e informe técnico N° 0054-2022-ANA-AAA.CF/AFP; xxvii) plano de ubicación; y, xxviii) plano perimétrico.

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 artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia 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”.

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° 01268-2024/SBN-DGPE-SDDI del 03 de diciembre de 2024, en el cual se concluye respecto de “los predios” lo siguiente:

- i) “La Municipalidad” presenta documentación técnica, la cual, permitió la reconstrucción y ubicación de “el predio 1” el cual consta de tres polígonos con un área total gráfica de 371 774.57 m² ; y, “el predio 2”, el cual consta de dos polígonos con un área total gráfica de 129 007.11 m²; no obstante, se debe indicar que existe una discrepancia de 2.54 m² y 0.01 m² respectivamente; estando dentro de la tolerancia permitida, por lo que, se pone en conocimiento que las áreas gráficas resultantes serán consideradas en la presente evaluación, de conformidad al siguiente gráfico:

AREA SOLICITADA		AREA CONSIGNADA		AREA GRAFICA
PREDIO 1	371 777,11 m ²	AREA A	354 849,99 m ²	354 847,45 m ²
		AREA B	10 106,88 m ²	10 106,88 m ²
		AREA C	6 820,24 m ²	6 820,24 m ²
TOTAL			371 777,11 m ²	371 774,57 m ²
PREDIO 2	129 007,12 m ²	AREA A	57 561,64 m ²	57 561,64 m ²
		AREA B	71 445,48 m ²	71 445,47 m ²
TOTAL			129 007,12 m ²	129 007,11 m ²

Cuadro N°01: Cuadro de áreas solicitadas y área grafica de "el predio 1" y "el predio 2" (Fuente: Elaboración propia)

- ii) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del aplicativo GEOCATASTRO y el Visor SUNARP, se ha verificado que “los predios” se encuentran inmersos dentro de tres predios estatales de mayor extensión, según el siguiente detalle:

N°	AREAS SOLICITADAS	CUS	PARTIDA	ANTECEDENTE REGISTRAL	TITULAR	ÁREA (m ²)	SUPERPOSICION / PORCENTAJE
1	PREDIO 1	41279	43733761	-	ESTADO	371 736,43	12,7634%
2		101442	13720510	43733761	MD DE CARABAYLLO	38,15	0,0089%
3	PREDIO 2	100867	13567260	13249128	ESTADO	129 007,11	34,9465%
TOTAL						500 781,69	47,7188%

Cuadro N°02: Cuadro de superposición de "el predio 1" y "el predio 2" (Fuente: SBN-SUNARP)

Respecto de "el predio 1"

- iii) Se encuentra superpuesto con un área de 371 736, 43 m² en un ámbito inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 43744761 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 41279; y, en un área de 38,15 m² con un ámbito inscrito a favor de “la Municipalidad” en la partida registral N° 13720510 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; con CUS N° 101442.
- iv) Según el visor de Geocatmin, se puede determinar que recae parcialmente en un área de 2 691.36 m² (0.72% de “el predio 1”) con la concesión minera con código N° 11021715X01, el cual, tiene como titular a la Minera Carabayllo.
- v) De la revisión del aplicativo de procesos judiciales, se advierte que se encuentra superpuesto totalmente con el legajo judicial N° 123-2017, correspondiente con el proceso de Reivindicación Judicial, el cual, se encuentra en trámite.
- vi) De la consulta al plano de zonificación del distrito de Carabayllo y el visor de zonificación urbana y clasificación del suelo de Lima Metropolitana del Instituto de Planificación – IMP, se verifica que “el predio 1” se superpone parcialmente con la Zona Otros Usos (OU); Zona de Protección y Tratamiento Paisajístico (PTP); la Zona de Reserva Natural Ecosistema Frágil (RN-ef) y la Zona de Recreación Pública (ZRP).
- vii) De la consulta al aplicativo Google Earth, se visualiza que se encuentra parcialmente ocupado en un área total de 107 745.00 m² (29.98 % de “el predio 1”).

Respecto de "el predio 2"

- viii) Corresponde a un área gráfica de 129 007,11 m² inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 13567260 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 100867.
- ix) De la consulta al plano de zonificación del distrito de Carabayllo y el visor de zonificación urbana y clasificación del suelo de Lima Metropolitana del Instituto de Planificación – IMP, se verifica que “el predio 2” se encuentra superpuesto parcialmente con la Zona Otros Usos (OU), la Zona de Recreación Pública (ZRP) y la Zona de Industria Liviana (I2).
- x) De la consulta al aplicativo Google Earth, se visualiza que se encuentra parcialmente ocupado en un área total de 49 365.00 m² (38.27 % de “el predio 2”).

Respecto de "los predios"

- xi) Revisado el Visor de IGN con la carta nacional a escala 1:25 000 se visualiza que “los predios” se encuentran en un ámbito de quebradas, en ese sentido, se realizó la consulta en el visor de la Autoridad Nacional del Agua – ANA, sobre las fajas marginales y puntos críticos, donde **se observó que no se visualiza ninguna superposición en las áreas de evaluación.**

- xii) Se deja constancia que las poligonales presentadas por “la Municipalidad” se configuran de forma sinuosa que, según la información presentada, correspondería a una vía proyectada, no obstante, no se cuenta con información sobre el derecho vial, para corroborar que el ancho planteado (25 a 30 metros) no afecta a “los predios”.

11. Que, en atención a lo advertido respecto de “los predios”, corresponde informar que respecto del área de 38.15 m², la cual, se encuentra inscrita a favor de “la Municipalidad” en la partida registral N° 43733761 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, no constituye un bien de dominio privado del Estado bajo la competencia de esta Superintendencia en atención a lo dispuesto en el inciso 56.1 del artículo 56.¹ de “el Reglamento”.

12. Que, mediante Informe Preliminar N° 00214-2025/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2025, se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la Municipalidad” a fin de determinar si ha cumplido con los requisitos formales y comunes de la solicitud de transferencia interestatal, en tal sentido, de la evaluación realizada se ha determinado lo siguiente:

- a) “La Municipalidad” deberá excluir el área de 38.15 m² inscrita a favor de la Municipalidad Distrital de Carabayllo en la partida registral N° 43733761 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima al haberse determinado que no se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia.
- b) De la revisión del plan conceptual presentado se visualiza que el referido documento no consigna de manera preliminar las etapas de ejecución del proyecto a realizar, asimismo, las fechas de ejecución del proyecto son establecidas entre octubre del 2023 a setiembre de 2024, en tal sentido, no son fechas actualizadas al momento de la presentación de la solicitud de ingreso desarrollada en el considerando tercero del presente documento.
- c) De la lectura al plan conceptual se advierte que si bien es cierto cuenta con el visto de la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de “la Municipalidad”, también lo es que, de la lectura del Reglamento de Organización y Funciones de dicha entidad, no es posible determinar el área competente para visar dicho documento.

13. Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 00354-2025/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2025 (en adelante “el Oficio”); en el cual, se le solicitó a “la Municipalidad” que presente el plan conceptual del proyecto a ejecutar, el cual, 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; además, deberá precisar el marco legal correspondiente que habilite al área visar dicho plan conceptual.

14. Que, mediante “el Oficio” se le otorgó a “la Municipalidad” un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del referido documento, 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”).

15. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la Municipalidad”, según consta en el acuse de recibo del 19 de marzo de 2025, en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 59.8 del Artículo 59° del Decreto Supremo N° 075-2023-PCM “Decreto Supremo que modifica el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1412”². Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas en “el oficio”, siendo que el plazo otorgado **venció el 03 de abril de 2025**.

16. Que, sobre esa línea, se informa que de la revisión de los aplicativos del Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que “la Municipalidad” no ha

¹ Artículo 56°. - Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

(...)

² Memorándum N° 01341-2024/SBN-GG-UTD del 2 de septiembre del 2024

cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en precitado documento; debiéndose por tanto declararse inadmisibles sus solicitudes de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

17. Que, queda expedito el derecho de “la Municipalidad” para peticionar nuevamente la transferencia interestatal de “los predios”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente; debiendo considerar además que se realizará la evaluación integral del requerimiento, realizándose las consultas a las entidades competentes a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”.

18. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar inadmisibles las solicitudes por “la Municipalidad”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 009-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00247-2025/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0614-2025/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO** representada por su Gerente de Desarrollo Urbano, Hugo Hermel Andonaire Ramírez, por los fundamentos 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° SDDI 1.1.2.6

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI