



## **RESOLUCIÓN N° 1003-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de octubre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 484-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNO REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de seis (06) predios denominados Predio N.° 1 de **269 112,45 m<sup>2</sup>**, Predio N.° 2 A de **170 273,62 m<sup>2</sup>**, Predio N.° 2 B de **4 757,00 m<sup>2</sup>**, Predio N.° 3 de **1 017,28 m<sup>2</sup>**, Predio N.° 4 de **19 013,81 m<sup>2</sup>** y Predio N.° 5 de **932,27 m<sup>2</sup>**, con la finalidad de ejecutar el Proyecto **“PROGRAMA MUNICIPAL BALNEARIO DE TUQUILLO”** ubicados en el Sector de Tuquillo, distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash, 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, 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, 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 “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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° 215-2019-MPH-AL presentada el 17 de mayo de 2019 (S.I. N° 16234-2019), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, (en adelante “la municipalidad”) peticona la transferencia predial respecto de “el predio”, para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** Memorias Descriptivas (Predio N.° 1, Predio N.° 2A, Predio N.° 2B, Predio N.° 3, Predio N.° 4 y Predio N.° 5), suscrito por Ing. Eduardo E. Quezada Vásquez, Gerente de Gestión Territorial de fecha abril de 2019 (fojas 15,21,28,35,43 y 50); **2)** Plano perimétrico del, Predio N.° 1, Predio N.° 2A, Predio N.° 2B, Predio N.° 3, Predio N.° 4, Predio N.° 5, denominados láminas (PP-01), suscrito por Ing. Eduardo E. Quezada Vásquez, Gerente de Gestión Territorial de fecha abril de 2019 (fojas 103,104, 105 y 106); **3)** Acuerdo de Concejo N° 090-2019-MPH, de fecha 15 de mayo de



2019, otorgado por la Municipalidad Provincial de Huarmey(fojas 02); **4)**Copia del Informe N° 0391-2019-MPH/GGT(fojas 06);**5)**Resolución Gerencial N° 0287-2019MPH/GGT del 29.04.2019(fojas 07); y, **6)**Planes Conceptuales y Cronograma del Proyecto (Predio N.° 1, Predio N.° 2A, Predio N.° 2B, Predio N.° 3, Predio N.° 4, Predio N.° 5) (fojas 12,18,24,31,39 y 46).

**4.** Que, el artículo 62° de “el Reglamento”, establece que 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. Asimismo, dicho procedimiento ha sido desarrollado por la 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 la Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016, publicada el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).

**5.** Que, el artículo 64° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.3.2 del inciso 5.3 del Artículo V de la Directiva N° 005-2013-SBN, denominada Procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado (en adelante “la Directiva N° 005-2013/SBN”), prescribe que la transferencia de propiedad del Estado en favor de los Gobiernos Regionales y/o Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.

**6.** Que, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, el artículo 65° del “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 técnicos-legales para la ejecución del programa correspondiente, el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros.

**7.** Que, por otro lado, el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, modificada con Resolución N° 086-2016/SBN, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016, establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, 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, suspendiéndose 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 termino; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.

**8.** Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia predial, 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, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia invocado (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° 005-2013/SBN”.

**9.** Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 777-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio del 2017 (fojas 107); concluyendo respecto de “los predios” lo siguiente:

**i)** se encuentran inscritos en su totalidad a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, conforme se aprecia en el siguiente cuadro:



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1003-2019/SBN-DGPE-SDDI**


Denominación	Área solicitada m <sup>2</sup>	Área parcial m <sup>2</sup>	Partida Registral	Porcentaje de Superposición (%)	CUS
Predio N.° 1	269,112.47	18,481.09	11028465	6.87	99705
		11,006.45	11028466	4.09	99706
		4,286.58	11028467	1.59	99708
		24.58	11028468	0.01	99709
		123,113.66	11027483	45.75	95759
		17,949.83	11027113	6.67	93010
		1,600.90	11028095	0.59	98699
		2,043.52	11026645	0.76	92071
		48,251.27	11004346	33.67	3186
42,354.59					
Área solicitada		269,112.47		100	
Predio N.° 2A	170,273.62	3.61	11026983	0	93007
		25,357.32	11028467	14.9	54992
		4,356.97	11026984	2.56	93008
		71,368.48	11027485	41.91	95749
		3,345.77	11027486	1.96	95748
		51,840.53	11004346	38.67	3186
		14,000.94			
Área solicitada		170,273.62		100	
Predio N.° 2B	4,757.00	4,757.00	11004346	100	3186
Área solicitada		4,757.00		100	
Predio N.° 3	1,017.28	904.52	11004346	88.92	3186
		112.76	11027482	11.08	95758
Área solicitada		1,017.28		100	
Predio N.° 4	19,013.81	13,284.47	11027482	69.87	95758
		693.00	11027484	3.64	95764
		2,734.68	11007087	14.38	54174
		130.61	11004346	12.11	3186
		2,171.05			
Área solicitada		19,013.81		100	
Predio N.° 5	932.27	932.27	11004346	100	3186
Área solicitada		932.27		100	

ii) existen procesos judiciales no concluidos en el ámbito de "los predios", contenidos en los legajos N° 103-2010 (Desalojo) y N° 179-2016 (Usurpación), además de ello, se verifica que el predio 02-A también se ve afectado por el legajo 086-2015 (usurpación) y el predio 01 legajo 102-2017; iii) se encuentran en zona de dominio restringido pero se rompe la continuidad geográfica dada la existencia de la vía vecinal ruta AN-834; así como, por la topografía de "los predios", asimismo que no cuentan con zonificación; y iii) de la imagen del Google Earth, se observa que el **Predio 1**, se encuentra parcialmente ocupado (24 782,60 m<sup>2</sup> aproximadamente el 9.21%), el área restante se encuentra desocupado. El **Predio 2A**, se encuentra ocupado en un área total de 4 171.80 m<sup>2</sup> aproximadamente el 2.45%, el área restante se encuentra desocupada. **Los predios 2B y 3**, ambos se




encuentran sin ocupación. El **Predio 4**, se encuentra con ocupación de 6 662 m<sup>2</sup> aproximadamente el 35.04%, el área restante se encuentra desocupada. El **Predio 5**, se encuentra con ocupación de 138 m<sup>2</sup> aproximadamente el 14.80%, el área restante se encuentra desocupado.


10. Que, de la revisión del plan conceptual del Predio N° 1, Predio N° 2A, Predio N° 3 y Predio N° 4, se advirtió que en el ítem III (Propiedad del terreno), mencionan que “los predios” recaen tan solo en la partida registral N° 11004346 de la Oficina registral de Casma, siendo lo correcto que se superponen en las partidas registrales mencionadas en el cuadro del considerando anterior, además que en el ítem VI (Responsable de la ejecución del Proyecto) del Plan Conceptual de “los predios” solicitados, indican que la ejecución estará a cargo de la Municipalidad Provincial de Huarmey, haciendo referencia que el fin será destinado para “*el buen funcionamiento del relleno sanitario de la provincia de Huarmey*”. Asimismo que, en los planes conceptuales señalan la zonificación por cada predio, sin embargo de acuerdo al Oficio N° 054-2018-MPH/GGT del 23.07.2018, emitido por la Gerencia General de Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Huarmey en el que se hace referencia al Plano de Zonificación (PDU-10) aprobado por Ordenanza Municipal N° 008-2015-MPH del 18.05.2015, se verifica que el ámbito geográfico del Balneario de Tuquillo no cuenta con zonificación, por lo que resulta contradictorio con lo señalado en los planes conceptuales de cada predio.



11. Que, en virtud de lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 2524 - 2019/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto de 2019 (en adelante “el Oficio”)(fojas 141), mediante el cual solicitó a “la municipalidad”, adjuntar la documentación siguiente: i) El plan conceptual o idea del proyecto, conteniendo la correcta indicación del proyecto que se ejecutará sobre “los predios”; y, ii) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de “los predios” expedido por la municipalidad en donde se encuentre las áreas y porcentajes sobre cada una de las zonificaciones en la cuales recae “el predio” y los usos compatibles según corresponda; otorgándosele el plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, venciendo dicho plazo legal el 22 de agosto del 2019.



12. Que, en relación a los procesos judiciales no concluidos en el ámbito de “los predios”, esta Subdirección mediante Memorandum N°2430-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas145) realizó la consulta del estado de los procesos judiciales a la Procuraduría de esta Superintendencia remitiendo el Memorandum N° 1176-2019/SBN-PP del 26 de julio del 2019 (fojas146), señalando que tan sólo los legajos N°179-2016 (Usurpación) y el N° 086-2015 (usurpación) se encuentran en condición de archivados (concluidos), mientras que los demás aún se encuentran en trámite.



13. Que, mediante escrito presentado el 19 de agosto de 2019 (S.I. N° 27491-2019) (fojas 147) “la municipalidad” solicita ampliación del plazo para la presentación de los documentos requeridos en “el Oficio”, sustentando su requerimiento en que para adjuntar el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, tendrán que realizar y aprobar una Ordenanza Municipal con los datos técnicos correspondientes, lo cual implicaría un plazo mayor al otorgado para subsanar las observaciones señaladas.

14. Que, en ese sentido mediante Oficio N° 2748-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto del 2019 (fojas 153), esta Subdirección resuelve aprobar la solicitud de ampliación de plazo presentada por “la municipalidad” de manera excepcional y por única vez, bajo apercibimiento de declarársele inadmisibles su solicitud y disponer el archivo correspondiente, quedando expedito su derecho para presentar nuevamente su solicitud, el cual venció el 16 de setiembre de 2019.

15. Que, mediante Oficio N° 442-2019-MPH/AL presentado el 16 de setiembre de 2019 (S.I. N° 30538-2019) (fojas 154), es decir dentro del plazo otorgado, “la municipalidad” presenta documentación con la que pretende subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección, asimismo solicita suspensión del plazo para levantar las mismas y la entrega provisional del “los predios”; conforme se detalla a continuación:



## **RESOLUCIÓN N° 1003-2019/SBN-DGPE-SDDI**

### **15.1 Respecto a la primera observación:**

15.1.1 "La Municipalidad" presentan el Informe N° 025-2019-MPH-JLCHZ del 14 de agosto del 2019 suscrito por Bach/Ing. Jose Luis Chumbes Zarate (Fojas 188) con el cual adjuntan los planes conceptuales de "los predios" debidamente subsanados, indicando todas las partidas registrales en las cuales recaen "los predios" y que la ejecución del "Programa Municipal Balneario Tuquillo" estará a cargo de la Municipalidad Provincial de Huarney, el que será destinado para "el buen funcionamiento de la Habilitación Urbana propuesta"; por tanto de lo expuesto, se ha determinado que "la Municipalidad" ha cumplido con subsanar la observación advertida.



### **15.2 Respecto a la segunda observación:**

15.2.1 "La municipalidad" informa que en la actualidad sólo cuentan con un Proyecto de Planeamiento Urbano provisional del circuito de playas de la provincia de Huarney (Playa Antivito, Playa Maracaná, Playa Tuquillo y la Playa Pocita), el cual no está incluido en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) aprobado por Ordenanza Municipal N° 008-2015-MPH del 18 de mayo del 2015, por lo que, para realizar una modificación tendrán que elaborar un "Plan Especifico" conforme lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA<sup>1</sup>, de manera que han suscrito para ello el Convenio de Cooperación Interinstitucional con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para la elaboración del "Plan de Acondicionamiento Territorial" y el "Plan de Desarrollo Urbano", proyectándose para fines de mes de enero del 2020, razón por la cual no podrán cumplir con subsanar la segunda observación.



16. Que, por lo antes expuesto se colige que "la municipalidad" no ha cumplido con subsanar la segunda observación requerida por esta Subdirección en "el Oficio", en consecuencia corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo declararse inadmisibles las solicitudes de transferencia predial, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar la solicitud en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, en relación a la petición de "la municipalidad" de suspender el plazo para levantar las observaciones, a fin de que se reserve la presente solicitud para su prosecución una vez que se apruebe el nuevo Plan de Desarrollo Urbano (PDU), es conveniente precisar que la "la Directiva N° 005-2013/SBN" solo puede prevé la ampliación de plazo por única vez en consecuencia no procede lo solicitado; y en cuanto a la entrega provisional del "los predios", debemos indicar que habiéndose determinado la inadmisibilidad de la pretensión principal, por incumplimiento de una de las observaciones realizadas por esta subdirección, corresponde declararla improcedente en la medida que ésta constituye una pretensión accesoria que solo preexistirá de encontrarse en curso un

<sup>1</sup> Artículo 50.- Definición y alcance del PE El PE, es el instrumento técnico - normativo orientado a complementar la planificación urbana de las localidades, facilitando la actuación o intervención urbanística en un sector de un área urbana y urbanizable en el PDU, cuyas dimensiones y condiciones ameritan un tratamiento integral especial.



procedimiento de administración o de disposición.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, y los Informes de Brigada N° 1201-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2019; y, los Informes Técnicos Legales: N° 1204-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 1205-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 1206-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 1207-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 1208-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 1209-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 1210-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 1211-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 1212-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 1213-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 1214-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 1215-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 1216-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 1218-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 1220-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 1221-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 1222-2019/SBN-DGPE-SDDI todos de fecha 18 de octubre de 2019.



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

20.1.2.2.



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