

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 264-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de mayo de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 330-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, representada por el Alcalde Miguel Ángel Sotelo Llacas, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** del predio de 1 681 993, 11 m<sup>2</sup>, que forma parte de otro predio de mayor extensión, ubicado a la altura de Km. 300 de la Carretera Panamericana Norte, Sector "Pampa Tres Piedras", distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito en la partida registral N° 11007400 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz y con CUS N° 55354, en adelante "el predio"; y,



**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la "Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "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 escrito presentado el 3 de mayo de 2017 (S.I.13721-2017), la Municipalidad Provincial de Huarney, representada por el Alcalde Miguel Ángel Sotelo Llacas (en adelante la "Municipalidad"), solicita la transferencia predial interestatal a título gratuito del área inicial de 1 278 365,00 m<sup>2</sup> (127.8635 ha), a efectos de ejecutar el Proyecto denominado: "Programa Municipal del Relleno Sanitario" (foja 1). Para tal efecto, presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** Acuerdo de Concejo N° 014-2017-MPH (fojas 2-3); **2)** Resolución Gerencial N° 212-2017-MPH/GGT (fojas 4); **3)** Plan Conceptual del "Programa Municipal del Relleno Sanitario Huarney" (fojas 5-6); **4)** Memoria Descriptiva (fojas 7-10); **5)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 010-2017-MPH-GGT (fojas 11); **6)** Partida Registral N° 11007400 del Registro de Predios de Casma (fojas 12); **7)** Informe N° 057-2017-MPH/GGT (fojas 13-





14); **8)** Informe N° 110-2017-MPH-GGT-SGFPHU (fojas 15); **9)** Plano de Zonificación (fojas 16); y, **10)** Plano de Ubicación y Localización (fojas 17).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° del "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° 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 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 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 (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 la "SDDI", 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 presentar los documentos complementarios a los adjuntados, bajo apercibimiento de no presentarse por no presentada la solicitud".



8. Que, de la calificación formal efectuada a la documentación técnica remitida, se procedió a elaborar el Informe de Brigada N° 581-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2017 (fojas 18-19), concluyendo, entre otros, que el predio de 1 278 365,00 m<sup>2</sup>: **1)** forma parte de otro predio de mayor extensión de 1 720 798,45 m<sup>2</sup>, **inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la Partida N° 11007400 del Registro de Predios de Casma, y CUS N° 55354; 2)** se superpone parcialmente con un área de 60 439, 25 m<sup>2</sup> (4,73 %) en ámbito de la Concesión Minera denominada "Huarney", cuyo titular referencial es Alejandro Félix Tamariz Huerta, con código N° 010070406, en estado titulado, para sustancia no metálico"; **3)** cuenta con Zonificación: "**Relleno Sanitario - OU-11**" (fojas 18-19).

9. Que, mediante Oficio N° 241-2017-MPH-A, presentado el 15 de junio de 2017 (S.I.19328-2017), la "Municipalidad" comunicó que procedió a corregir el error material respecto a las fechas, contenidas en la Resolución Gerencial N° 212-2017-MPH/GGT y en el Acuerdo de Consejo N° 014-2017-MPH-A (fojas 23-28).

10. Que, mediante Informe Preliminar N° 106-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de setiembre de 2017, se determinó que la "Municipalidad" cumplió con presentar los requisitos de forma de conformidad a los establecido en el numeral 6.1 del artículo VI de la "Directiva", recomendando continuar con la evaluación del procedimiento administrativo (fojas 29-30).





**RESOLUCION N° 264-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, mediante escrito presentado el 12 de diciembre de 2017 (S.I.43553-2017), "la Municipalidad", reformula su solicitud, precisando que la nueva área es 1 720 798.45 m<sup>2</sup> (172.0798 ha); es decir, el área total inscrita en la Partida Registral N° 11007400 del Registro de Predios de Casma (fojas 32-33). Para tal efecto, presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** Acuerdo de Concejo N° 075-2017-MPH (fojas 34); **2)** Resolución Gerencial N° 212-2017-MPH/GGT (fojas 35); **3)** Resolución Gerencial N° 926-2017MPH/GGT (fojas 36), **4)** Plan Conceptual del proyecto denominado "Programa Municipal del relleno Sanitario" (fojas 37-38); **5)** memoria descriptiva (fojas 39-41); **6)** plano perimétrico – localización (fojas 42); **6)** plano de zonificación (fojas 43); **7)** cronograma del proyecto (fojas 44); **8)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 010-2017-MPH-GGT (fojas 45).



12. Que, de la calificación efectuada al procedimiento, se elaboró el Informe Preliminar N° 0104-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2018, el cual concluyó, entre otros, que el predio de 1 720 798,45 m<sup>2</sup>: **1)** se encuentra inscrito a favor del **Estado representado por la SBN** en la Partida N° 11007400 del Registro de Predios de la Oficina Registral Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 55354; **2)** se superpone en 11 011,10 m<sup>2</sup>, con el derecho de vía de la Red Vial N° 4 / Carretera Panamericana Norte (R01N), que representa el 0.64 % del área total solicitada; **3)** se superpone parcialmente (gráficamente) con un área de 61 011,6748 m<sup>2</sup> (representa el 3.55% del área total solicitada) en ámbito del **derecho minero no metálico** con Código N° 010070406 (Vigente), denominado: "Huarmey" y como Titular: Alejandro Félix Tamariz Huerta; **4)** se superpone parcialmente (gráficamente) con un área de 240 591,2834 m<sup>2</sup> (representa el 13.98% del área total solicitada) en ámbito del **derecho minero no metálico** con Código N° 030025413 (Vigente), denominado: "Cantera Sol de Huarmey" y como Titular: "S.M.R.L. Cantera Sol de Huarmey"; **5)** cuenta con zonificación "Relleno Sanitario – OU-11"; y, **6)** se superpone parcialmente gráficamente con la S.I. N° 40203-2017, solicitud de venta directa presentada por Santiago Demetrio Villar Milla (fojas 54-58).



13. Que, teniendo en cuenta las observaciones técnicas advertidas en el considerando que antecede, mediante el Oficio N° 613-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2018 (en adelante el "Oficio"), se observó a la "Municipalidad" otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.3 de la "Directiva"; a fin que cumpla con efectuar la subsanación respectiva (fojas 82).

14. Que, habiéndose notificado el "Oficio" el 26 de marzo de 2018, el plazo para subsanar las observaciones venció el 11 de abril de 2018; no obstante ello, consta en autos que la "Municipalidad"; dentro del plazo previsto, mediante el Oficio N° 112-2018-MPH-A, presentado el 11 de abril de 2018 (S.I. N° 12880-2018) (fojas 64), reformula el área materia de solicitud a 1 681 993,13 m<sup>2</sup> (168.1993 ha), presentando lo documentos siguientes: **1)** Acuerdo de Concejo N° 031-2018-MPH, que aprueba la modificación del Acuerdo de Concejo N° 014-2017-MPH del 20 de abril del 2017 (fojas 65-66); **2)** Plan Conceptual de "Programa Municipal del Relleno Sanitario Huarmey" (fojas 68-69); **3)**



Memoria Descriptiva (fojas 70-72); **4)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 009-2018-MPH-GGT (fojas 73); **5)** Plano Perimétrico – Localización (PL-01) (fojas 74); **6)** Plano de Zonificación (fojas 76); y, **7)** Cronograma de obras (fojas 75).

**15.** Que, evaluados los documentos señalados en el considerando que antecede, se elaboró el Informe Preliminar N° 324-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2018, el cual concluyó, entre otros que, si bien la “Municipalidad” reformuló el área solicitada a 1 681 993,13 m<sup>2</sup>; desarrollado el polígono y considerando el cuadro de datos técnicos (Datum PSAD56), que obra en el plano perimétrico, el área que resulta es 1 681 993.11 m<sup>2</sup>, el cual será materia de transferencia. Asimismo, de la calificación integral de los documentos presentados, se advirtió que “la Municipalidad” cumplió con los requisitos formales exigidos por la “Directiva”, razón por la cual se admitió a trámite la presente solicitud de transferencia interestatal a título gratuito de “el predio” (fojas 77-81).



**16.** Que, es conveniente precisar que el numeral 7.2 de la “Directiva” señala que: con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, la SDDI o quien haga sus veces procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo”.



**17.** Que, en tal sentido, el 20 de octubre de 2017, profesionales de esta Subdirección efectuaron la inspección técnica a “el predio”, la cual quedó registrada en la Ficha Técnica N° 0022-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de febrero de 2018 (fojas 60), en la cual se determinó lo siguiente:

(...)

*“aproximadamente en un área de 39.1753 ha (391 753,00 m<sup>2</sup>, representa el 22.77% del área total solicitada) viene funcionando el “Relleno Sanitario Manual de Huarmey”, en dicha área se advirtió una edificación de un nivel de 70,00 m<sup>2</sup> aproximadamente usada como cuarto de guardianía y depósito, además de un área aproximada de 1 024,00 m<sup>2</sup> usada como área de vivero; a la fecha de la inspección, el resto del área se encontraba desocupada, sin uso, sin ningún tipo de explotación económica. Cabe señalar que el área de 39.1753 ha se encuentra delimitada con palos de eucalipto y alambre de púas, o en su defecto por la topografía, cerros y/o dunas, propia del ámbito donde se ubica el predio; no obstante, el área de 1 720 798,45 m<sup>2</sup> no se encuentra delimitada en su gran totalidad con obra civil de carácter provisional y/o permanente de tal manera que se restrinja el acceso de terceros, **el área que no es usada propiamente para el relleno sanitario es susceptible de ser invadida.***

*En la zona donde se encontró al grupo de personas, se advirtió una gran cantidad de montículos de desmonte (tierra), producto del fenómeno del niño 2017 en Huarmey, además de plantaciones al costado de lo que sería una especie de trocha.*

(...)

**18.** Que, en atención a lo expuesto, corresponde ahora pronunciarse por el aspecto de fondo al presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

#### **18.1 Respecto a la expresión concreta de su pedido**

La “Municipalidad” ha solicitado la transferencia de “el predio” con la finalidad de destinarlo al Proyecto denominado **“Programa Municipal del Relleno Sanitario”** (en adelante “el Proyecto”).







**RESOLUCION N° 264-2018/SBN-DGPE-SDDI**

**18.2 Respecto al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios**



La "Municipalidad" presentó el **Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 009-2018-MPH-GGT**, emitido por el Gerente de Gestión Territorial, Arq. Marcielo C. Hernandez Céliz el 10 de abril de 2018, mediante el cual certificó que el área de 172.0789 ha (predio matriz del cual forma parte integrante "el predio", presenta zonificación "RDM", "ZRP", "AEUR"; no obstante, de acuerdo al Plano de Zonificación firmado por el Ing. Civil José Alberto Gutiérrez Rurush, a "el predio" le corresponde la zonificación: "**Botadero de RR.SS. Pampa Tres Piedras**" (**OUA-14**) (fojas 73 y 76).

En ese sentido, la zonificación de "el predio", asignada por la "Municipalidad" es compatible con el uso que señala "el Proyecto".

**18.3 Respecto del Plan Conceptual denominado: "Programa Municipal del Relleno Sanitario"**

**a) Alcance**

La "Municipalidad" señala que el "Proyecto" se desarrollará sobre "el predio", a fin de regularizar la posesión que desde más de diez (10) años viene siendo usado como Relleno Sanitario (fojas 68).

**b) Cronograma preliminar**

La "Municipalidad" ha cumplido con dicho requisito, toda vez que ha programado concluir la ejecución del "Proyecto" en un periodo aproximado de 02 años, dejando constancia que dicho plazo podrá reajustarse o definirse con precisión en el contrato de adjudicación (fojas 69).

**c) Presupuesto**

La "Municipalidad" ha señalado que el "Proyecto" cuenta con un presupuesto estimado de S/. 6,529 000 (Seis millones quinientos veintinueve mil con 000/100) Soles (fojas 69).

**d) Beneficiarios**

La "Municipalidad" ha cumplido con dicho requisito, señalando que el "Proyecto" beneficiará aproximadamente a 25,000 familias de la Ciudad de Huarmey (fojas 68).



**e) Indicación si la ejecución del Programa o Proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o por terceros**

La "Municipalidad" señala que asignará la partida necesaria para la generación del "Proyecto"; **no obstante, toda vez que menciona la existencia de un futuro contrato de adjudicación, deberá considerarse lo dispuesto en el quinto párrafo del numeral 7.5 de la "Directiva"**, que establece como obligación de la entidad adquirente presentar, en el plazo máximo de dos (2) años contados desde la notificación de la resolución, el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, precisando que el contrato deberá contener como mínimo las obligaciones concordantes con la finalidad para la cual fue transferido el predio, así como las cláusulas de garantía para dicho cumplimiento, las causales de resolución, las penalidades y la entidad responsable de verificar el cumplimiento.



**f) Visación**

La "Municipalidad" ha cumplido con dicho requisito, toda vez que el Plan Conceptual del "Proyecto" se encuentra debidamente visado por el Verificador Común, Ingeniero Civil José Alberto Gutiérrez Rurush y por la Arquitecta Maricielo C. Hernández Celiz, en representación de la Gerencia de Gestión Territorial de la "Municipalidad" (fojas 69-69 y 75).



**19.** Que, en virtud a lo expuesto en el décimo octavo considerando de la presente resolución, está demostrado que la "Municipalidad" cumple con los requisitos de forma y fondo para aprobar la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio".

**20.** Que, por otro lado, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5 de la "Directiva", establece los parámetros del contenido de la resolución que aprueba la transferencia, como en el caso de autos, según el cual: "La resolución deberá contener necesariamente las condiciones específicas de la transferencia, de acuerdo al tipo de transferencia a efectuarse, la finalidad para la cual es otorgado el predio, así como el plazo de ejecución del proyecto, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento".

**21.** Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde establecer, para el caso concreto, los referidos parámetros de la presente resolución, sobre la base del Plan conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

**21.1 Condiciones específicas**

La "Municipalidad" ha solicitado la transferencia del "el predio", para la ejecución del "Proyecto" que comprenderá también la instalación de los servicios básicos luz, agua, desagüe, a fin de desarrollar el buen funcionamiento del Relleno Sanitario de la provincia de Huarmey (fojas 68).

**21.2 Finalidad**

"El predio" será destinado únicamente al proyecto denominado "Programa Municipal del Relleno Sanitario" (fojas 68).

**21.3 Plazo de ejecución**

En el caso concreto, la "Municipalidad" no ha presentado un Programa







**RESOLUCION N° 264-2018/SBN-DGPE-SDDI**

o Proyecto de desarrollo o inversión, toda vez que se acogió a la presentación del **Plan Conceptual o Idea de Proyecto**, razón por la cual no es posible establecer el plazo de ejecución.

No obstante ello, sí es posible establecer como obligación que la "Municipalidad", bajo sanción de reversión, presente en el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7.5 de la "Directiva".

22. Que, de la revisión del aplicativo de procesos judiciales con la que a manera de consulta cuenta esta Superintendencia, se advierte que sobre "el predio" no recae proceso judicial alguno (fojas 61-62).

23. Que, el artículo 68° del "Reglamento" señala que la resolución aprobatoria de la transferencia entre entidades públicas tiene mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos.

24. Que, no obstante ello, toda vez que "el predio" se encuentran formado parte de otro predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 11007400 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, resulta necesario efectuar su independización.

25. Que, sólo para efectos registrales a pesar de tratarse de una transferencia de dominio en el Estado a título gratuito, se fija en S/. 1.00 (un Sol con 00/100), el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 288-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2018;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.- APROBAR la INDEPENDIZACIÓN** del predio de 1 681 993, 11 m<sup>2</sup>, que forma parte de otro predio de mayor extensión, ubicado a la altura de Km. 300 de la Carretera Panamericana Norte, Sector "Pampa Tres Piedras", distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito en la partida registral N° 11007400 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz y con CUS N° 55354, de acuerdo a la información técnica que obra en el presente expediente administrativo.

**SEGUNDO.- APROBAR la TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** del predio señalado en el artículo primero de la presente resolución; a favor de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL**



**DE HUARMEY**, para que sea destinado al Proyecto denominado **"Programa Municipal del Relleno Sanitario"**, bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69º del Reglamento de la Ley N° 29151.

**TERCERO.- DISPONER** que la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY** tiene el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para presentar el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, de conformidad con lo expuesto en el numeral 21.3 del vigésimo primer considerando de la presente resolución.

**CUARTO.- DISPONER** la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**Regístrese y comuníquese.-**

MPPF/reac-jjc  
P.O.I. N° 8.0.2.11



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