

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0047-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de enero del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 728-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO** representada por el entonces alcalde Marcos Lorenzo Espinoza Ortiz, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL**, respecto de un área de 400 641,11 m<sup>2</sup> ("predio 1") y el área de 142 451,67 m<sup>2</sup> ("predio 2"), ubicados en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento Lima; 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 (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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 057-2022-A/MDC y Oficio N° 056-2022-A/MDC ambos presentados el 8 de julio de 2022 (S.I. 18084-2022 y S.I. N° 18085-2022), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO** representada por el entonces alcalde Marcos Lorenzo Espinoza Ortiz (en adelante "el administrado") peticiona la transferencia predial interestatal respecto de "los predios" a fin de ejecutar el proyecto denominado "Habilitación y Construcción del Cementerio Municipal Lomas de Carabayllo" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 313-2021-SOP-GDUR/MDC emitido por la Municipalidad de Carabayllo el 25 de junio de 2021 (fojas 2); **2)** copia de la partida registral N° 43733761 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 3 al 40); **3)** certificado de búsqueda catastral del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 41); **4)** informe técnico N° 011757-2021-Z.R. N° IX-SEDE LIMA/OC de 16 de junio de 2021 (fojas 43); **5)** memoria descriptiva (fojas 48); **6)** plan conceptual (fojas 54); **6)** expediente del proyecto (fojas 67); **7)** acuerdo de consejo N° 019-2022-MDC de 1 de julio de 2022 (fojas 70);

**8)** informe técnico N° 0054-2022-ANA-AAA.CF/AFP de 31 de mayo de 2022 (fojas 74 al 82); **9)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 314-2021-SOP-GDUR/MDC emitido por la Municipalidad de Carabaylo el 25 de junio de 2021 (fojas 2) (fojas 84); **10)** copia de la partida registral N° 13567260 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 85 al 88); **11)** certificado de búsqueda catastral del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 89); **12)** Informe Técnico N° 011757-2021-Z.R. N° IX SEDE LIMA/OC (fojas 91); **13)** plano perimétrico (fojas 94); **14)** plano de ubicación y localización (fojas 95); **15)** memoria descriptiva (fojas 96 al 100); **16)** plan conceptual (fojas 101 al 113); **17)** expediente del proyecto (fojas 114 al 116); **18)** acuerdo de consejo N° 020-2022-MDC de 1 de julio de 2022 (fojas 117 al 120); y, **19)** informe técnico N° 0054-2022-ANA-AAA de 31 de mayo de 2022 (fojas 121 al 129).

**4.** Que, mediante escritos s/n presentados el 21 de julio de 2022 (S.I. N° 19396-2022) y (S.I. N° 19399-2022) (fojas 130 y 136) “el administrado” adjunta los siguientes documentos: **1)** acuerdo de consejo N° 020-2022-MDC de 1 de julio de 2022 (fojas 131 al 134); **2)** oficio N° 056-2022-A/MDC de 7 de julio de 2022 (fojas 135); **3)** acuerdo de consejo N° N° 019-2022-MDC de 1 de julio de 2022 (fojas 137 al 140); y, **4)** oficio N° 57-2022-A/MDC (fojas 141).

**5.** Que, el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

**6.** Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

**7.** Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de dominio en el Estado 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.

**8.** 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.

**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 de éste; 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”.

**10.** Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1164-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre del 2022 (fojas 143), se advierte respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. “El administrado” en su escrito solicita la transferencia a título gratuito del “predio 1” de 400 641,11 m<sup>2</sup> y “predio 2” de 142 451,67 m<sup>2</sup>, inscritos en la partida registral N° 43733761 y la partida registral N° 13567260 respectivamente, denominados “los predios”.
- ii. Por otro lado, de la revisión del cuadro de coordenadas de la memoria descriptiva y del plano perimétrico, se advierte, incongruencia entre ellos, dado que grafica tres poligonales para el “predio 1” (área A = 354 849,99 m<sup>2</sup> , área B = 10 106,88 m<sup>2</sup> , área C

= 6 820,24 m<sup>2</sup> y área de vía = 28 864,00 m<sup>2</sup>) y dos poligonales para “el predio 2” (área A = 57 561,64 m<sup>2</sup>, área B = 71 445,48 m<sup>2</sup> y área de vía 1 = 10 351,92 m<sup>2</sup>, área de vía 2 = 3 092,63 m<sup>2</sup>), áreas distintas que difieren del área solicitada, asimismo, se observa que “el predio” presenta tramos curvos, y en el cuadro de coordenadas no precisa el desarrollo de estos. En ese sentido, se infiere que “el administrado” solicita “los predios” excluyendo el área ocupada por las vías.

- iii. “Los predios” comprenden cinco áreas sin continuidad física denominada “las áreas” de 500 785,88 m<sup>2</sup> (100%), según detalle:

CUS	Área solicitada m <sup>2</sup>	Área consignada m <sup>2</sup>		Área grafica m <sup>2</sup>
41279	400 641.11 “Predio 1”	Área A	354849.99	354850.64
		Área B	10106.88	10107.38
		Área C	6820.24	6820.00
<b>Sumatoria área grafica</b>			<b>371777.11</b>	<b>371778.02</b>
100867	142 451.67 “Predio 2”	Área D	57561.64	57562.48
		Área C	71445.48	71445.38
<b>Sumatoria área grafica</b>			<b>129007.12</b>	<b>129007.86</b>

- o De las cinco (05) áreas resultantes en adelante “las áreas”, cuyas diferencias respecto a las áreas consignadas se encuentran dentro de las tolerancias catastrales, asimismo, se informa que la base grafica de predios del Estado y la base gráfica registral se encuentra en Datum PSAD 56, Datum considerado en el diagnostico.

- iv. “Las áreas” recaen en el ámbito de dos (02) áreas con antecedente registral, detallados a continuación:

Área	CUS	Partida	Denominación	Titularidad	Área grafica (m <sup>2</sup> )	%
A	41279	43733761	Proyecto Lomas de Carabayllo	ESTADO	354850.64	70.86
B					10107.38	2.02
C					6820.00	1.36
D	100867	13567260	Parcela A	ESTADO	57562.48	11.49
E					71445.38	14.27
<b>Total</b>					<b>500785.88</b>	<b>100.00</b>

- v. El “área A” se superpone parcialmente en 4 688,03 m<sup>2</sup> (que representa el 0.90% de “el predio”) con ámbito del Derecho Minero para sustancia no metálica denominado “LA HONDA”, cuyo titular es MINERA CARABAYLLO S.A, Código 11021715X01, Estado: titulado.
- vi. “Las áreas” no se superponen con solicitudes de ingreso para el otorgamiento de actos de disposición en trámites o pendientes de atención. Sin embargo, el “área A” se superpone en 81 042,77 m<sup>2</sup> (que representa el 16.18% de “el predio”) con la S.I. N° 12401-2022, vinculado al expediente 574-2022/SBNSDAPE (usufructo) en trámite.
- vii. El “área A”, “área B” y “área C” se encuentran en ámbito del proceso judicial, según detalle:

Area	CUS	Afectado por proceso judicial	Área (m <sup>2</sup> )	Área superpuesta (m <sup>2</sup> )	%	Datos
A	41279	SI	354850.64	354850.64	70.86	Legajo n° 123-2017 - Expediente Judicial N°0178-2006.- Material legal: reivindicación judicial
B		SI	10107.38	10107.38	2.02	
C		SI	6820.00	6820.00	1.36	
<b>Total</b>			<b>500785.88</b>	<b>371778.02</b>	<b>74.24</b>	

- viii. “El administrado” presentó el Acuerdo de Concejo N° 019-2022-MDC y Acuerdo de Concejo N° 020-2022-MDC ambos de fecha 01/07/2022, que aprueban la solicitud de

transferencia predial a título gratuito ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales a favor de la Municipalidad del predio de un área de 371 777,11 m<sup>2</sup> inscrito en la partida registral N°43733761 y del predio de un área de 129 007,12 m<sup>2</sup> inscrito en la partida registral N°13567260, para la ejecución del proyecto “*Habilitación y Construcción del Cementerio Municipal Lomas de Carabaylo*”. Se precisa que el área consignada es acorde con el área solicitada, pero, difiere del área grafica resultante, cuya diferencia se encuentra dentro de las tolerancias catastrales, es decir, corresponden a “las áreas”.

- ix. Según Plan Conceptual, “*Habilitación y Construcción del Cementerio Municipal Lomas de Carabaylo*” tiene como finalidad promover el desarrollo urbano sostenible en el distrito de Carabaylo, a través del uso eficiente de los espacios públicos e implementar servicios funerarios de calidad, en respuesta al colapso de los cementerios municipales y a los altos índices de mortalidad, riesgos en salud pública y la alta demanda de espacios de inhumación como resultado de la emergencia sanitaria, y desarrollarlo en los predios denominados Área 01 de 371 777,11 m<sup>2</sup> y Área 02 de 129 007.12 m<sup>2</sup>, inscritos en la partida registral N° 43733761 y partida registral N° 13567260 respectivamente. Se estima aproximadamente en 371,700 personas beneficiadas, el periodo de ejecución del proyecto es 7 trimestres – 21 meses (cronograma general d ejecución del proyecto), el presupuesto estimado para el proyecto es S/. 7 755 000.00 nuevos soles, monto que será financiado por cuenta propia.
- x. Según imágenes satelitales del Google Earth, “las áreas” corresponden a terrenos de naturaleza eriaz, se ubican en zona de expansión urbana, de topografía accidentada, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros, parcialmente ocupado por módulos de vivienda en aproximadamente 101 557.00 m<sup>2</sup> – 20.28%, se advierte mayor ocupación por una aparente lotización de tipo vivienda taller en proceso de consolidación totalmente cercada y caminos de circulación, así como, movimientos de tierras en el Área A y Área D. Se verifica que el “área A” se superpone parcialmente en 35 385,13 m<sup>2</sup> que representa el 7.07%, conforme al Plano de Diagnostico 1549-2017/SBN-DGPE-SDS, asimismo, el movimiento de tierras correspondería a la actividad minera no metálica, administrada por Inversiones Factoría SAC, según lo consignada en la Ficha Técnica N° 0979-2017/SBN-DGPE-SDS.
- xi. Según el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 313-2021 SOPGDUR/MDC y N°314-2021 SOP-GDUR/MDC (vigentes) de fecha 25 de junio del 2022, certifica que el terreno denominado Cementerio Municipal Lomas de Carabaylo que abarca el Área N°1, inscrito en la Partida Registral N°43733761 y el Área N° 2, inscrito en la Partida Registral N° 13567260 le corresponde:
- **Para un predio conformante de una habilitación urbana aprobada con zonificación OU (otros usos)**, conforme al capítulo V, artículo 29.5 de la ordenanza N° 620-MML que indica: son áreas urbanas destinadas a la habilitación de funcionamiento de instalaciones para los usos especiales no clasificados anteriormente como centros cívicos establecimientos administrativos del estado culturales terminales terrestres ferroviarios marítimos aéreos establecimientos institucionales representativos del sector público y privado nacional o extranjero establecimiento religioso así los orfanatos grandes establecimientos deportivos y espectáculos estadios coliseos zoológicos establecimiento de seguridad y de la fuerza armada. Uso Compatible se permite utilizar hasta el 100% del área del lote para uso de infraestructura de servicio tal como cementerio.
  - **Para un predio conformante de una habilitación urbana aprobada de zonificación I (Industrial):** Áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de producción.
    - Zonificación: I2 (Industria Liviana)
    - Área de Estructura Urbana: I

11. Que, mediante Memorándum N° 3474-2022/SBN-DGPE-SDDI de 28 de setiembre de 2022, esta Subdirección ha solicitado a la Procuraduría Pública, informe sobre el estado actual del proceso judicial contenido en el Legajo N° 123-2017 y nos remita copia simple de las últimas piezas procesales; siendo que mediante Memorando N° 1670-2022/SBN-PP de 4 de octubre de 2022 según el cual se concluye lo siguiente:

EXPEDIENTE	MATERIA	PRETENSIÓN	DEMANDANTE	DEMANDADO	ESTADO
00178-2006	Reivindicación	Restitución de la propiedad del inmueble ubicado en el Paraje Las Lomas. Av. Las Lomas de Carabaylo, Km. 34.5, zona urbana del distrito de Carabaylo.	Municipalidad Metropolitana de Lima	Compañía Minera las Camelias SAC	Etapa Impugnatoria. Con Res N° 91 de fecha 21.09.2021 se dispone elevar los autos al superior jerárquico ante recurso de apelación contra auto contenido en la Res N°75 que declara fundada la solicitud de conclusión del proceso e improcedente la sucesión procesal de la SBN.

12. Que, mediante Memorándum N° 3522-2022/SBN-DGPE-SDDI de 29 de setiembre de 2022, se solicitó a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal nos informe sobre el estado actual de la solicitud de ingreso N° 12401- 2022 (Exp. N° 574-2022/SBNSDAPE), que corresponde al Usufructo formulado por Gladys Catherine Álvarez Rojas; siendo que mediante Memorando N° 4511-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 6 de octubre de 2022, la SDAPE nos informa que Gladys Catherine Álvarez Rojas solicitó el otorgamiento de derecho de usufructo directo por 10 años, por la causal de posesión mayor a dos años, respecto de un área de 107 874,90 m<sup>2</sup> ubicada a la altura del km. 2+00 de la avenida Lomas de Carabaylo, Sector Piedritas - Lomas de Carabaylo, distrito de Carabaylo, en la que según manifiesta viene realizando actividad minera. Por lo que se ha remitido el Oficio N° 8110-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de octubre de 2022 como parte de las acciones de calificación respecto del pedido de "la administrada".

13. Que, de acuerdo a lo indicado en párrafo anterior ha quedado determinado que "el predio" es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; por lo que esta Subdirección emitió el Oficio N° 5301-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2022 (en adelante "el Oficio"), a efectos de informar y requerir a "el administrado" lo siguiente:

- Presentó el Plan conceptual y el Expediente del Proyecto de Inversión el cual se denomina: "Habilitación y Construcción del Cementerio Municipal Lomas de Carabaylo".
- Respecto al plan conceptual no contiene la descripción técnica del proyecto, ni el cronograma preliminar, ni la justificación de la dimensión del área solicitada, ni la forma de financiamiento de acuerdo a lo establecido en "el Reglamento".
- Respecto al Expediente del Proyecto de Inversión, no adjunta el plano de distribución ni memoria descriptiva, no señala el plazo de culminación del proyecto.
- Presentó el Acuerdo de Consejo N° 019-2022-MDC y Acuerdo de Concejo N° 020-2022-MDC ambos de fecha 01/07/2022, sin embargo, el área consignada es menor 371 777,11 m<sup>2</sup> inscrito en la partida registral N°43733761 y del predio de un área de 129 007,12 m<sup>2</sup> inscrito en la partida registral N° 13567260. Sin embargo, las áreas solicitadas en el oficio N° 057-2022- A/MDC es de 400 641,11 m<sup>2</sup> de la partida registral N°43733761 y en el Oficio N° 056-2022- A/MDC es de 142 451,11 m<sup>2</sup> de la partida registral N° 13567260. Existiendo discrepancia que deberá aclarar.

14. Que, por lo tanto, a través del referido Oficio N° 5301-2022/SBN-DGPE-SDDI se le indicó que deberá a) **presentar el expediente del proyecto** que 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 o 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; y, **b) presentar acuerdo de consejo con las áreas correctas** ya que discrepan a los consignados en sus oficios, asimismo, existe discrepancia en el plano perimétrico y memoria descriptiva; otorgándosele el plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia de un (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 de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del

artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUDO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en adelante el “TUDO de la Ley N° 27444”.

**15.** Que, cabe señalar que el “el Oficio” fue dirigido a la Mesa de partes virtual de “el administrado”, remitiendo el acuse de recibo el 28 de diciembre de 2022, motivo por el cual se le tiene por bien notificada de conformidad con el numeral 4 del artículo 20° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General de Ley N° 27444; se le tiene por bien notificado, en tal sentido, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el oficio” **venció el 16 de enero de 2023.**

**16.** Que, conforme consta de autos y de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, “el administrado” 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 venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014- 2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0032-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2023; y, los Informe Técnico Legales N° 0047-2023/SBN-DGPE-SDDI y N° 0048-2023/SBN-DGPE-SDDI ambas del 19 de enero de 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por el la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO** representada por el entonces alcalde Marcos Lorenzo Espinoza Ortiz, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, 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](http://www.gob.pe/sbn)).

#### **Regístrese y comuníquese**

P.O.I. 18.1.2.4

#### **FIRMADO POR:**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**