

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0634-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 075-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, debidamente representada por su alcalde Cavino Simeón Cautivo Grasa, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** del predio 62 625,01 m², ubicado a la altura del Km 301 a 305 S/N, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019/VIVIENDA^[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA^[2] (en adelante “el Reglamento”).
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”) es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de esta Superintendencia.
3. Que, mediante Oficio N.º 019-2023-MPH-A presentado el 17 de enero del 2024 (S.I. N.º 01213-2024) a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la Municipalidad Provincial de Huarney, debidamente representada por su alcalde Cavino Simeón Cautivo Grasa (en adelante “**la administrada**”), solicitó la afectación en uso de un área de 67 930,28 m², ubicada a la altura del Km 301 a 305 S/N, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, para destinarlo al proyecto denominado “*Programa Municipal Mejoramiento de los Servicios Turísticos Públicos en el entorno de la Playa Tuquillo*” (en adelante “**el proyecto**”). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Acuerdo de Consejo N.º 0117-2023-MPH del 17 de diciembre del 2023 en el que se aprueba la solicitud de afectación en uso; **ii)** Carta N.º 031-2023 y anexos; **iii)** plano perimétrico y zonificación; **iv)** copias de las partidas Nros. 11026983 y 11004346 del Registro de Predios de Casma; **v)** plan conceptual; **vi)** memoria descriptiva; **vii)** Oficio N.º 00935-2023/SBN-DGPE-SDDI; y, **viii)** Oficio N.º 2400-2022/SBN-DGPE-SDDI.

4. Que, el procedimiento administrativo de **afectación en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 151 de “el Reglamento” que por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, es decir, el acto de administración que se otorgue es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va a destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”).

5. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100 y en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”, así como en la Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”). Por otro lado, el artículo 136 de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1 del artículo 136 de “el Reglamento”), para lo cual 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 emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”).

6. Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de 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; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76 del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, así como la libre disponibilidad del mismo.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad de “los predios”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “los predios”**; y, en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento.

8. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado del cual se emitió el Informe Preliminar N.º 00210-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de enero de 2024, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente:

a) Al ingresar las coordenadas proporcionadas por “la administrada” se obtiene un **área gráfica de 62 625,01 m²**; sin embargo, dicha área discrepa del área solicitada 67 930,28 m²; por lo que, **la evaluación técnica se realizó respecto al área gráfica obtenida es decir 62 625,01 m²**.

b) “El predio” recae sobre las partidas Nros. 11004346, 11026645, 11026983, 11007344, 11028095 y 11028094, todas del registro de Predios de Casma; tal y como se detalla a continuación:

Partida	CUS	Titular registral	Área 62 625.01 m ²
11004346	3186	Estado Peruano	57 777,25 m ² (92.55%)
11026645	92071	Estado Peruano	2 043,52 m ² (3.27%)

11026983	93007	Estado Peruano	1 430,97 m ² (2.28%)
11007344	54992	Estado Peruano	825,64 m ² (1.32%)
11028095	98699	Estado Peruano	5,55 m ² (0.01%)
11028094	-	Cesar Marino Casas Herrera (particular)	542,08 m ² (0.87%)

Sin embargo, “la administrada” señala que “el predio” recae sólo sobre las tres primeras partidas; motivo por el cual, el área técnica recomienda que “la administrada” alinee su solicitud a los polígonos que ya se encuentran inscritos en los siguientes Títulos Archivados: a) T.A N.º 2908582 del 05/10/2023; b) T.A N.º 1678 del 23/06/2015 y c) T.A. N.º. 925 del 13/04/2015.

c) Se advierte que “el predio” recae sobre Zona de Playa Protegida (Zona de Playa y Zona de Dominio Restringido); no obstante, es menester señalar que se tomó como referencia la Resolución Directoral N.º 727-2015-MGP-DGCG, la cual no cubre la totalidad de “el predio”.

d) “El predio” se encuentra a una distancia de 73.50 metros de la Zona de Pesca artesanal; además, se encontraría parcialmente superpuesto con la red vial vecinal con código de ruta AN-4455 (Emp. PE-1N – Playa Pocitas).

e) Sobre “el predio” recaen 05 solicitudes de compraventa directa, los cuales se encuentran en trámite en la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario - SDDI.

f) Se advierte la Ordenanza Municipal N.º 008-2020-MPH PAT 2020-2040 y PDU 2020-2030, en la cual se señala que “el predio” recae sobre ámbito urbano, asimismo, recae parcialmente con proyecto priorizado “Mantenimiento de las vías locales y construcción de nuevas vías que comuniquen los centros poblados desconectados de la provincia de Huarney”.

g) Se advierten 16 procesos judiciales de Reivindicación y 01 proceso de desalojo en las que la SBN es la demandante.

h) Según las imágenes satelitales del Google Earth vigente al 03 de diciembre de 2023, “el predio” tendría topográfica plana, rivereño al mar con suelo arenoso, cuenta con construcciones de material precario en su mayoría de uso comercial (restaurantes, bar, etc.) se accede por la Vía AN-1155.

i) De la revisión de JMAP, se advirtió que se encuentran en trámite cinco (05) expedientes sobre solicitudes de compra venta en que vienen siendo evaluados por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”).

9. Que, aunado a ello, de la revisión del aplicativo SINABIP se advierte que el CUS N.º 3186, aparece como reservado, dado que, mediante Oficio N.º 0501-2017/SBN del 23 de marzo del 2017, esta Superintendencia remitió un listado de 951 predios de propiedad del Estado y de otras entidades al Ministerio de Vivienda, Construcción y saneamiento (en adelante “el Ministerio”), con la finalidad de contribuir a la reubicación temporal y otras acciones en beneficio de los desastres naturales en las ciudades declaradas en emergencia; razón por la que, esta Subdirección a través del Oficio N.º 01219-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de febrero del 2024, requirió a “el Ministerio” se sirva comunicar si sobre “el predio” se viene ejecutando o desarrollando algún proyecto de vivienda o en su defecto si continúan interesados en el mismo.

10. Que, en atención a ello, mediante Oficio N.º 108-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, presentado el 08 de marzo del 2024 (S.I N.º 06238-2024) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, “el Ministerio” comunicó el traslado de nuestro Oficio de consulta a la Dirección General de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo (DGPPVU).

11. Que, con Oficio N.º 090-2024-VIVIENDA/VMVU-PSGU presentado el 14 de marzo del 2024 (S.I N.º 06785-2024), a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, el Director Ejecutivo del Programa Generación de Suelo Urbano, remite el Informe N.º 001-2024-VIVIENDA/VMVU/PGSU-ATRT, en el que se determinó que dicha entidad no se encuentra evaluando ningún proyecto de vivienda sobre el área en consulta.

12. Que, en adición a ello, mediante Oficio N.º 020-2024-MPH-A-GM-GGT presentado el 14 de marzo del 2024 (S.I N.º 06902-2024) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, “la administrada” manifestó que su comuna no se encuentra ejecutando o desarrollando algún proyecto de vivienda respecto de “el predio”.

13. Que, luego de la evaluación legal efectuada se emitió en Informe Preliminar N.º 00728-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de abril de 2024, en el que se concluyó lo siguiente: **i)** esta Superintendencia es competente para otorgar actos de administración respecto de las áreas que se superponen con los predios inscritos en las partidas Nros. 11004346, 11026645, 11026983, 11007344 y 11028095 del Registro de Predios de Casma; mientras que, el predio inscrito en la partida N.º 11028094 superpuesto en un área (542 08 m²), deberá excluirse de la evaluación; dado que, corresponde a particulares; **ii)** de la revisión técnica, se advirtió que a través de la Resolución Directoral N.º 727-2015-MGP-DGCG, se aprobó la LAM sobre parte de “el predio”, sin embargo, ésta no cubre la totalidad del mismo; **iii)** el plan conceptual presentado por “la administrada”, no ha sido desarrollado adecuadamente; en la medida que la descripción técnica deberá contener los componentes del proyecto y la forma de ejecución. Por su parte, en la imagen que muestra la distribución de las áreas de “el proyecto” se señalan áreas para “otros usos”; sin embargo, no se indica su uso específico, asimismo, se advierte que aproximadamente 12 000 m² serán destinados a estacionamiento, no habiéndose desarrollado la necesidad de requerir dicha área; además, solicitan un área que pertenecería a un cerro, respecto del cual tampoco indican su finalidad; **iv)** se advirtió que el plan conceptual fue visado por el Ingeniero Civil Hernán Regalado Cruz; sin embargo, no se pudo corroborar su competencia para visar dicho documento; **v)** se encuentran en trámite 05 expediente de compraventa que recaen parcialmente sobre “el predio”; y, **vi)** se advirtió 16 procesos judiciales de Reivindicación y 01 proceso de desalojo en las que la SBN es la demandante.

14. Que, considerando lo antes expuesto, mediante Oficio N.º 02261-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de abril de 2024 (en adelante “**el Oficio**”), se hizo de conocimiento de “la administrada” que los profesionales de esta Subdirección efectuaron la evaluación técnica plasmada en el Informe Preliminar N.º 00210-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de enero del 2024 y la evaluación legal contenida en el Informe Preliminar N.º 0728-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de abril de 2024, determinándose que su solicitud versa sobre un área de 67 930,28 m²; sin embargo, de la digitación de coordenadas proporcionadas se obtuvo un área gráfica de 62 625,01 m², siendo esta última la que ha sido materia de evaluación; asimismo, sobre “el predio” se encuentran en trámite cinco (05) expedientes referentes a solicitudes de compraventa los cuales se están siendo evaluados por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por lo que, **en su oportunidad se evaluará cuál de los procedimientos procura el mejor aprovechamiento económico y social para el Estado**, de conformidad con el numeral 8) del artículo 11⁹ y numeral 61.1 del artículo 61⁴ de “el Reglamento”. Siendo ello así, se solicitó que cumpla con los siguientes requisitos :**i)** aclarar cuál es el área solicitada ya que existe discrepancia entre lo peticionado con lo graficado; lo que implica una modificación de la solicitud junto al acuerdo de consejo o de la solicitud junto a los planos y memoria presentados; **ii)** excluir el área (542 08 m²) correspondiente al predio inscrito en la partida N.º 11028094, dado que pertenece a particulares; **iii)** presentar la resolución que apruebe la LAM respecto a la totalidad del área que se encuentra solicitando, de acuerdo a lo regulado en el artículo 100 de “el Reglamento” ya que, la Resolución Directoral N.º 727-2015-MGP-DGCG, sólo aprueba la LAM sobre parte de “el predio”; **iv)** presentar nuevo plan conceptual conteniendo como mínimo lo señalado en el segundo párrafo del numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”, **v)** señalar la competencia del ingeniero Civil Hernán Regalado Cruz para visar el plan conceptual; y, **vi)** presentar su conformidad expresa de continuar con la calificación del procedimiento de afectación en uso, habiendo tomado conocimiento de los procesos judiciales que recaen sobre “el predio” de acuerdo a lo señalado en el artículo 95⁹ de “el Reglamento”. En atención a ello, para que subsane las observaciones advertidas, **se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles la solicitud y la conclusión del presente procedimiento, de conformidad al numeral 136.2, artículo 136º de “el Reglamento”.

15. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue depositado en la casilla electrónica asignada por “la administrada”, el cual cuenta con acuse de recibido del día 05 de abril del 2024; por lo que, de conformidad con el numeral 20.4⁹ del artículo 20 y el numeral 25.2 del artículo 25⁹ del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General⁹ (en adelante “TUO de la LPAG”), se le tiene por bien notificado. Asimismo, **el plazo de diez (10) días hábiles otorgados en “el Oficio” vencía el 19 de abril del 2024.**

16. Que, en ese sentido, conforme se advierte de la revisión del Sistema de Gestión Documental y al Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia, “el administrado” no subsanó las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles la solicitud presentada** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de que “la administrada” pueda volver a presentar nuevamente su

pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

17. Que, por otro lado, debe ponerse a conocimiento de la Subdirección de Supervisión respecto de la ocupación advertida sobre “el predio”, con la finalidad que realice las acciones de su competencia.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, la Resolución N.º 035-2024/SBN-GG del 10 de abril del 2024 y el Informes Técnicos Legales Nros. 0717; 0718; 0719; 0720 y 0721-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de julio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **AFECTACIÓN EN USO** presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, debidamente representada por su alcalde Cavino Simeón Cautivo Grasa, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus funciones.

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

CUARTO.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por
PAULO CÉSAR FERNÁNDEZ RUIZ
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

[3] **Artículo 11. Funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades**

Son funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades, las siguientes:

(...)

8. Aprobar los actos de saneamiento, adquisición y administración de sus predios, organizando los expedientes sustentatorios correspondientes, **procurando el mejor aprovechamiento económico y social de los mismos**. (Resaltado es nuestro)

[4] **Artículo 61.- Informe Técnico Legal**

61.1 Todos los actos de adquisición, administración y disposición de los predios estatales deben estar sustentados por la entidad que los emite mediante un informe técnico legal, en el cual se indiquen los hechos y la norma legal aplicable, así como **se analice la legalidad del acto y el beneficio económico y/o social para el Estado**, de acuerdo con la finalidad asignada. (Resaltado es nuestro)

[5] 95.1.La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad.

(...)

[6] Artículo 20. Modalidades de notificación

20.4

(...)

La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica.

En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

Asimismo, se establece la implementación de la casilla única electrónica para las comunicaciones y notificaciones de las entidades del Estado dirigidas a los administrados. Mediante Decreto Supremo refrendado por la Presidencia del Consejo de Ministros se aprueban los criterios, condiciones, mecanismos y plazos para la implementación gradual en las entidades públicas de la casilla única electrónica. El consentimiento expreso a que se refiere el quinto párrafo del numeral 20.4 de la presente Ley puede ser otorgado por vía electrónica.

[7] Artículo 25.- Vigencia de las notificaciones

Las notificaciones surtirán efectos conforme a las siguientes reglas:

1. Las notificaciones personales: el día que hubieren sido realizadas.
2. Las cursadas mediante correo certificado, oficio, correo electrónico y análogos: el día que conste haber sido recibidas.

(...)

[8] **Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Artículo 21.- Régimen de la notificación personal**

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

21.4. La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.