

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0278-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 8 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 462-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, representada por su Alcalde, Cavino Simeon Cautivo Grasa, mediante la cual peticona el **COMODATO**, respecto del área de 3 121,79 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito en la partida N.° 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N.° VII – Sede Huaraz y anotado con el CUS N.° 95758 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN 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.° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.° 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.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - 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 la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante el Oficio N.° 145-2024-MPH-A (S.I. N.° 11804-2024), presentado el 02 de mayo de 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la Municipalidad Provincial de Huarney (en adelante “la administrada”), representada por su Alcalde, Cavino Simeon Cautivo Grasa, solicitó el comodato del área de 3 121,79 m² que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito en la partida N.° 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N.° VII -

Sede Huaraz y anotado en el SINABIP con el CUS N.° 95758, para ejecutar el proyecto denominado “Estacionamiento temporal del Balneario Tuquillo - Sector La Pocita”. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Informe N.° 0069-2024-MPH-A-GM-GGT del 22 de abril de 2024; **ii)** copia certificada de la partida N.° 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N.° VII - Sede Huaraz; **iii)** Acuerdo de Concejo N.° 025-2024-MPH del 11 de abril de 2024; **iv)** Plan conceptual del proyecto “Estacionamiento temporal del Balneario Tuquillo - Sector La Pocita”; **v)** Memoria descriptiva de febrero de 2024; **vi)** Plano de zonificación de febrero de 2024; **vii)** Plano de ubicación y localización de febrero de 2024; y, **viii)** Plano perimétrico de febrero de 2024;

4. Que, el procedimiento de **comodato** se encuentra regulado en el Subcapítulo VI del Capítulo III del Título II del Reglamento de la Ley N.° 29151, aprobado con el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA¹ (en adelante “el Reglamento”), habiéndose dispuesto en el numeral 179.1 del artículo 179 de “el Reglamento” que por el comodato se entrega un predio de dominio privado estatal en forma gratuita y con carácter temporal, a favor de una entidad. Excepcionalmente, 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, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 del Reglamento. Asimismo, según lo establecido en el numeral 179.2 del artículo 179 antes referido, el comodato puede otorgarse excepcionalmente a favor de un particular para un evento sin fines de lucro;

5. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento del comodato se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 181 de “el Reglamento”. 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, artículo 136 de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el 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, 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 del predio solicitado** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad del predio**; 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 técnica presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.° 00975-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de mayo de 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** los planos adjuntos a la solicitud no tienen firma

¹ El 11 de abril de 2021 se publicó en el Diario Oficial El Peruano “el Reglamento”.

de profesional responsable; asimismo, “la administrada” no presentó la Resolución emitida por DICAPI que aprueba la LAM; **ii)** “el predio” forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en la partida N.º 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N.º VII - Sede Huaraz y anotado en el SINABIP con el CUS N.º 95758, el cual se encuentra en condición de “vigente”, con subcondición de “óptimo”, con calificación de “parcialmente ocupado”, con la denominación de “Predio del Estado – Parcela 02-A” y no cuenta con restricciones; **iii)** de acuerdo al geovisor GEOCATMIN, “el predio” recae totalmente sobre la concesión minera “El Mero de Tuquillo Beach” de titularidad de S.M.R.L. El Mero de Tuquillo Beach y sobre la franja de depósitos de CU-FE-AU (IOCG) del cretácico inferior; **iv)** “el predio” no recae sobre solicitudes en trámite, derechos otorgados ni procesos judiciales; **v)** el ámbito de “el predio” no se encuentra zonificada; **vi)** revisada la base gráfica de la DICAPI, no se cuenta con información gráfica; sin embargo, podría encontrarse en zona de playa protegida; y, **vii)** de acuerdo a la imagen satelital Google Earth de fecha 18 de junio de 2023, se pudo visualizar que se trata de un predio de topografía plana, rivereño al mar (podría encontrarse dentro de la Zona de Playa Protegida), con suelo arenoso, se encuentra desocupado y recae parcialmente sobre una vía local;

9. Que, mediante el Oficio N.º 04380-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de junio de 2024, se hizo de conocimiento de “la administrada” que toda vez que “el predio” colinda con zona de playa protegida y en ese ámbito no se cuenta con la información sobre la LAM, mediante el Memorándum N.º 02322-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de mayo de 2024, esta Subdirección requirió la opinión² de la Dirección de Normas y Capacitación, respecto a si factible aprobar el comodato sobre zona de dominio restringido según una proyección referencial; por lo que, se continuaría con la evaluación del pedido una vez que se cuente con la opinión solicitada;

10. Que, mediante el Memorándum N.º 02034-2024/SBN-DGPE del 03 de setiembre de 2024, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal hizo de conocimiento que con el Memorándum N.º 00268-2024/SBN-DNR la Dirección de Normas y Registro trasladó el Informe N.º 00243-2024/SBN-DNR-SDNC del 29 de agosto de 2024, con el que la Subdirección de Normas y Capacitación opinó sobre la consulta formulada por esta Subdirección a través del Memorándum N.º 02322-2024/SBN-DGPE-SDAPE;

11. Que, sobre la base de la evaluación técnica, se realizó la evaluación legal preliminar a través del Informe Preliminar N.º 01936-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de octubre de 2024, en la que se advirtió, entre otros, lo siguiente:

11.1 “El predio” forma parte de la partida N.º 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N.º VII - Sede Huaraz (CUS N.º 95758), el cual tiene como antecedente dominial a la partida N.º 11027113 y está inscrito a favor del Estado en mérito de la Resolución N.º 141-2006/SBN-GO-JAR del 27 de octubre de 2006.

11.2 Ahora bien, en el Informe Preliminar N.º 00975-2024/SBN-DGPE-SDAPE también se advirtió que “el predio” recae totalmente sobre la concesión minera “El Mero de Tuquillo Beach” de titularidad de S.M.R.L. El Mero de Tuquillo Beach y sobre la franja de depósitos de CU-FE-AU (IOCG) del cretácico inferior³, por lo que, es necesario tener presente que el segundo párrafo del artículo 9 del Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería, aprobado con D.S. N.º 014-92-EM, establece que *“La concesión minera es un inmueble distinto y separado del predio donde se encuentre ubicada”*. Asimismo, el numeral 37.3 del artículo 37 del Reglamento de Procedimientos Mineros, aprobado con D.S. N.º 020-2020-EM, establece que *“El título de concesión no autoriza por sí mismo a realizar las actividades mineras de exploración ni explotación, sino que*

² Esto concordante con el artículo 98° de “el Reglamento”, el cual establece lo siguiente:

“Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros”.

³ <https://sinia.minam.gob.pe/sites/default/files/siar-arequipa/archivos/public/docs/50.pdf>

previamente el concesionario debe: a. Contar con la certificación ambiental emitida por la autoridad ambiental competente. b. Gestionar la aprobación del Ministerio de Cultura de las declaraciones, autorizaciones o certificados que son necesarios para el ejercicio de las actividades mineras. c. Obtener el permiso para la utilización de tierras mediante acuerdo previo con el titular del predio o la culminación del procedimiento de servidumbre. d. Obtener la autorización de actividades de exploración o explotación de la Dirección General de Minería o del Gobierno Regional correspondiente, entre otros⁴. En el caso en concreto, no se ha encontrado ningún derecho otorgado por parte de esta Superintendencia, a favor del titular de la precitada concesión minera.

- 11.3** Por otro lado, tenemos que de acuerdo al Informe Preliminar N.° 00975-2024/SBN-DGPE-SDAPE, “el predio” recae parcialmente sobre una vía local de acuerdo a lo visualizado la imagen satelital Google Earth de fecha 18 de junio de 2023, por lo que, es necesario tener en cuenta la jerarquización vial y la competencia sobre las mismas (numeral 4.2 del artículo 4 del Reglamento Nacional de Gestión de Infraestructura Vial aprobado con D.S. N.° 034-2008-MTC, modificado por la Tercera Disposición Complementaria Modificatoria del D.S. N.° 012-2020-MTC⁵). En este contexto, corresponde precisar que esta Superintendencia no es competente para aprobar actos de administración sobre vías, por lo que, de ser el caso, en su oportunidad se consultará a la entidad competente sobre la precitada vía local.
- 11.4** Adicionalmente, revisado el CUS N.° 95758 en el SINABIP, se advierte que sobre el precitado CUS recae el proceso judicial de reivindicación (Expediente Judicial N.° 34-2024 - Legajo N.° 153-2024) seguido por la SBN contra Jorge Rodríguez Huamán y Diana Eriazo Feliz respecto a un área de 718,06 m². No obstante, en el Informe Preliminar N.° 00975-2024/SBN-DGPE-SDAPE se ha precisado que no se ha identificado ningún proceso judicial que incida sobre “el predio”.
- 11.5** En el Informe Preliminar N.° 00975-2024/SBN-DGPE-SDAPE se advirtió que “el predio” podría encontrarse dentro de zona de playa protegida, sin embargo, no existe información de la LAM en el ámbito de “el predio”, por lo que, corresponde precisar que sobre los bienes incluidos dentro del régimen legal especial de la Ley N.° 26856 – “Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece zona de dominio restringido”, es necesario tener determinada la Línea de más Alta Marea (en adelante “LAM”) ya que ésta se tomará como punto de partida para medir el área de playa (competencia de la DICAPI) y la zona de dominio restringido (de competencia de esta Superintendencia) de conformidad al 5 del Reglamento de la Ley N.° 26856, aprobado por el Decreto Supremo N.° 050-2006-EF, siendo que éstas (área de playa más zona de dominio restringido) comprenden la “zona de playa protegida” (artículo 8 del Decreto Supremo N.° 050-2006-EF).
- 11.6** Asimismo, el numeral 100.2 del artículo 100 de “el Reglamento” señala que “*Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto*”. Respecto al marco legal precitado, mediante el Informe N.° 00243-2024/SBN-DNR-SDNC del 29 de agosto de 2024, la Subdirección de Normas y Capacitación opinó que: “*cuando se trata de otorgar actos de administración, como el comodato, arrendamiento, servidumbre u otro, sobre predios*

⁴ Resaltado es nuestro.

⁵ “**Artículo 4 De las autoridades competentes**

4.2 Las autoridades competentes para la aplicación del presente Reglamento, de conformidad con los niveles de gobierno que corresponde a la organización del Estado, son las siguientes:

a) El Gobierno Nacional a través del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, a cargo de la gestión de la infraestructura de la Red Vial Nacional, incluso cuando estas atraviesan zonas urbanas.

b) Los Gobiernos Regionales, a cargo de la gestión de la infraestructura de la Red Vial Departamental o Regional.

c) Los Gobiernos Locales, a través de las municipalidades provinciales y distritales, a cargo de la gestión de la infraestructura de la Red Vial Vecinal o Rural y de la Red Vial Urbana de su competencia.”

del Estado bajo la competencia de la SBN colindantes con la Zona de Playa (ZPP) y no se cuenta con la Línea de Alta Marea (LAM) oficial aprobada por la DICAPI, se deberá requerir al administrado la presentación de la Resolución Directoral que aprueba dicha LAM, otorgando un plazo razonable para ello. Por lo tanto, no es posible aprobar actos de administración sobre predios colindantes al mar basándose solo en una LAM referencial. (...) Por otro lado, cuando se requieran derechos de administración sobre predios ubicados en Zona de Régimen Restringido (ZDR) cuyo uso sea temporal y no exclusivo, no será necesaria la desinfectación previa para otorgar tales derechos, siempre que no desnaturalice ni obstaculice el uso público o la prestación de servicios en el predio, acorde a las disposiciones del Reglamento de la Ley n.º 26856, el Reglamento de la Ley n.º 29151 y la Ley n.º 31199.”

11.7 En el presente caso tenemos que “la administrada” no presentó la Resolución emitida por DICAPI que aprueba la LAM, por lo que, se le deberá solicitar que cumpla con lo dispuesto en el numeral 100.2 del artículo 100 de “el Reglamento”.

11.8 Además, en el Informe Preliminar N.º 00975-2024/SBN-DGPE-SDAPE se indica que, de acuerdo a la imagen satelital Google Earth de fecha 18 de junio de 2023, “el predio” encuentra desocupado, sin embargo, esta situación se corroborará, de ser el caso, en la etapa de inspección;

12. Que, considerando lo antes expuesto, mediante Oficio N.º 08144-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de octubre de 2024 (en adelante “el Oficio”), se hizo de conocimiento de “la administrada”, entre otros, sobre la evaluación realizada en el Informe Preliminar N.º 00975-2024/SBN-DGPE-SDAPE (evaluación técnica) y 01936-2024/SBN-DGPE-SDAPE (evaluación legal); asimismo, se le indicó y solicitó que cumpla con presentar los siguientes requisitos a fin de evaluar y dar trámite a su pedido: **i)** precisar el plazo por el que se solicita el comodato⁶ (subnumeral 1 del numeral 100.1 del artículo 100 de “el Reglamento”); **ii)** presentar la documentación técnica de acuerdo a lo dispuesto en el subnumeral 5 del numeral 100.1 del artículo 100 de “el Reglamento”; y, **iii)** en el Informe Preliminar N.º 00975-2024/SBN-DGPE-SDAPE se advirtió que “el predio” podría encontrarse dentro de zona de playa protegida, sin embargo, no existe información de la LAM en el ámbito de “el predio”, por lo que, se requirió que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, de conformidad al numeral 100.2 del artículo 100 de “el Reglamento”. Para que subsane las observaciones advertidas en los puntos i) y ii) **se le 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 136 de “el Reglamento”. De otro lado, se le otorgó un **plazo de treinta (30) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, para que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM (observación del punto iii), bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles la solicitud y la conclusión del presente procedimiento;

13. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue depositado el 17 de octubre de 2024 en la casilla electrónica⁷ asignada a “la administrada”, identificada con documento 20142747155, conforme obra en la Constancia de notificación electrónica generada; asimismo, se generó el Acuse de notificación de “el Oficio” el 25 de octubre de 2024; por lo que, **el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en los puntos i) y ii) (plazo de 10 días hábiles) de “el Oficio” vencía el 11 de noviembre de 2024, mientras que el plazo para la subsanación de la observación contenida en el punto iii) (plazo de 30 días hábiles) de “el Oficio” vencía el 13 de diciembre de 2024;**

⁶ El artículo 180 de “el Reglamento” señala que el plazo del comodato es de un (01) año cuando se otorga a favor de las entidades, pudiéndose prorrogarse, por el mismo plazo y por una sola vez, previo informe técnico legal.

⁷ El numeral 4.1 del artículo 4 del Decreto Supremo N° 004-2021-VIVIENDA “Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento”, define a la “casilla electrónica” de la siguiente manera:

“4.1 Casilla electrónica: Es el buzón electrónico asignado al administrado o administrada, creado en el Sistema Informático de Notificación Electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para la tramitación confiable y segura de notificaciones y acuse de recibo; el cual se constituye en un domicilio digital en el marco de lo establecido en el artículo 22 del Decreto Legislativo N° 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”.

14. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no subsanó las observaciones contenidas en los puntos i), ii) y iii) en “el Oficio” dentro del plazo de diez (10) días hábiles otorgado para tal fin, conforme se advierte de la revisión realizada al Sistema de Gestión Documental y al Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles las solicitudes presentadas;

15. Que, en consecuencia, corresponde declarar inadmisibles el pedido de “la administrada” 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;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0309-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de abril de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IINADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, representada por su Alcalde, Cavino Simeon Cautivo Grasa, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- 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
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal