

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0157-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N° **707-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA**, representado por su alcalde Ladislao Cruz Villachica, mediante la cual peticionan la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de un predio de 189,40 m² (área registral), ubicado en el Centro Poblado de Huanchac, distrito de Independencia, provincia de Huaraz, departamento de Ancash (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "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 y su Reglamento aprobado por 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante Oficio N° 544-2024/A, presentado el 16 de octubre del 2024 (S.I. N° 29936-2024) la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA**, representada por su alcalde, Ladislao Cruz Villachica (en adelante "la Municipalidad"), solicita la transferencia interestatal a título gratuito de "el predio" con la finalidad de destinarlo para el proyecto denominado "Construcción del Centro Cívico, Cultural y Social del Centro Poblado de Huanchac". Para tal efecto se adjunta la siguiente documentación: **a)** Acuerdo de Concejo N° 047-2024-MDI emitida por la "la Municipalidad"; **b)** memoria descriptiva; y, **c)** plano perimétrico y ubicación.

3. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del 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 de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su

administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales 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.

5. Que, el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito de predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias y fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.

6. Que, de conformidad con la Décimo Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento” las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de la titularidad de predios de dominio público, a favor de otra entidad que requiera efectuar su acumulación con otro predio o inmueble. La acumulación debe estar referida a la necesidad de viabilizar la ejecución de una obra pública o un proyecto de inversión y/o a la inscripción o regularización de la edificación realizada. Esta transferencia es a título gratuito y no conlleva la pérdida de la condición jurídica de dominio público del predio, pudiendo modificarse a la entidad responsable de su administración, en cuyo caso se requiere la conformidad de la entidad primigenia, y la debida sustentación del cambio.

7. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional con funciones transferencias o la SBN, según sea el caso; de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 100° y los numerales 213.3 y 213.4 del artículo 212° de “el Reglamento”, y en la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales” aprobada mediante Resolución N° 0006-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN”).

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que, 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”.

9. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección, a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio” y determinar la competencia de la “SBN”, se evaluó la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01165-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2024, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) “La Municipalidad” presenta documentación técnica con coordenadas UTM-18S en DATUM WGS84, lo que permitió la reconstrucción y ubicación de “el predio” que cuenta con un área gráfica resultante de 201,81 m².

- ii) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del GEOCATASTRO de la “SBN”, y en el visor de la Base Grafica Registral de SUNARP, se ha verificado que “el predio” tiene registro SINABIP, anotado con el CUS N° 147072 vinculado a la partida registral N° 02004865 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz, inscrito a favor del Estado con representación la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales¹.
- iii) De la consulta en el visor SUNARP, se detectó de manera adicional, que “el predio” recae parcialmente sobre la partida registral N° 11106522 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz, en un área de 86,68 m² (42,95%), la misma que se encuentra a favor de terceros, en ese sentido, corresponde indicar que de la lectura de la partida N° 02004865 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz, en el Asiento B00002, se anota el inicio del trámite de cierre de la partida N° 11106522 por existir duplicidad incompatible y ser la menos antigua con respecto de la partida N° 02004865.
- iv) Según el visor de SICAR, se puede corroborar que “el predio” recae sobre dos predios rurales, un predio con código N° 153644 inscrito a favor del Sr. Raúl Hilario Jamanca Pinera y la Sra. Prudencia Marcelina López Solís, con un área de 86,68 m² (42,95 %) y el predio con código N° 61528, inscrito a favor del Sr. Máximo Alcides Medina Ortega con un área de 44,80 m² (22,20 %).
- v) De acuerdo a los documentos presentados por “la Municipalidad”, el Acuerdo de Concejo N° 047-2024-MDI, coincide con la dirección de “el predio”, no obstante, no se adjuntó el plan conceptual o expediente técnico del proyecto.
- vi) De acuerdo con la imagen satelital del 29.05.2023, se observa que “el predio”, se encuentra totalmente desocupado. Según la imagen de Street View del 05.2013, se visualiza que tiene una pendiente ligeramente inclinada y se observa la presencia de vegetación (césped) en el área, esto concuerda con la Ficha Técnica N° 162-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de julio de 2024, que está vinculado al CUS N° 147072, motivada por el Expediente N° 778-2021/SBNSDAPE (estado: trámite).

10. Que, en atención a lo advertido en el ítem iii) del considerando precedente, ha quedado demostrado que la partida registral N° 02004865² del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz, que corresponde a “el predio” es la más antigua, a comparación con la partida registral N° 11106522³ del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz, por lo que, resulta aplicable lo descrito en el artículo 95.3 de “el Reglamento”; motivo por el cual, esta Subdirección procede a continuar con la evaluación de la presente solicitud.

11. Que, por otro lado, de la revisión del Expediente N° 778-2021/SBNSDAPE, referido al procedimiento de rectificación de áreas y linderos, se observa que respecto de “el predio” inscrito en la partida registral N° 02004865 del Registro de Predios de Huaraz, cuenta con un área de 189,40 m²; de acuerdo a la información de la Base Grafica Registral de la SUNARP, por otro lado, de reconstrucción de “el predio” según el título archivado N° 1893 del 02 de mayo de 1997; este tiene un área de 201,81 m², por lo que se deberá solicitar la rectificación.

¹ En mérito de la Resolución de Secretaría General N° 177-2016-MINEDU de fecha 4 de mayo de 2016, expedida por la Secretaría General del Ministerio de Educación.

² Inmatriculada en fecha 05 de mayo de 1997.

³ Inmatriculada con fecha 20 de abril de 1998.

12. Que, en ese sentido, toda vez que de acuerdo al literal c)⁴ del numeral 76.2 del artículo 76° de “el Reglamento” permite a esta Superintendencia trasladar la obligación a “la Municipalidad” de concluir con el saneamiento registral respectivo. En ese contexto, “la Municipalidad” deberá evaluar asumir la responsabilidad de efectuar las acciones de saneamiento legal de “el predio”; de ser así, se considerará que su solicitud de transferencia es respecto del área consignada en la partida registral N° 02004865 (189,40 m²); por lo que, deberá indicar si reformula su solicitud de transferencia respecto del área antes citada, conforme a lo establecido en el numeral 189.1⁵ del artículo 189 de “el Reglamento”. En dicho contexto, se tiene que “el predio” es de titularidad del Estado, por lo que esta Subdirección continuará con la evaluación formal de la solicitud de “la Municipalidad”.

13. Que, mediante Informe Preliminar N° 01348-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2024, se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la Municipalidad”, a fin de determinar si han cumplido con presentar los requisitos formales de la transferencia interestatal, de cuya revisión se advierte que los documentos presentados no cumplen con los requisitos formales de la transferencia interestatal, razón por la cual, mediante Oficio N° 00016-2025/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero de 2025 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección solicitó a “la Municipalidad”, lo siguiente:

- a. **Plan conceptual**, el cual 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; **o**, **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 beneficiario 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.

De ser el caso si la ejecución del proyecto será realizada y/o financiada por terceros, debe señalarse de manera expresa por la entidad solicitante, así como la norma que sustenta dicha intervención, de ser el caso.

- b. Acuerdo de concejo aprobando el pedido de transferencia interestatal.
- c. Manifiestar si reformula su solicitud de transferencia en torno al área de 189,40 m².
- d. Aceptar expresamente el traslado de la responsabilidad de concluir con el saneamiento registral respectivo.

Para tal efecto se les otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles (para el caso de Ancash)⁶, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsanen las observaciones advertidas,

⁴ **Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición**

(...)

76.2 Los actos de administración o disposición a favor de entidades, a solicitud de éstas, pueden ser otorgados antes que culmine la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones siguientes:

(...)

c) La entidad otorgante se comprometa a concluir el saneamiento registral respectivo o trasladar dicha obligación a la entidad adquirente.

⁵ **Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita 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.

⁶ Conforme al “Cuadro General de Términos de la Distancia”, aprobado por la Resolución Administrativa N° 288-2015-CE-PJ expedida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial el 16 de setiembre de 2015.

bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2⁷ del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1⁸ del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”).

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue debidamente notificado el 10 de enero de 2025, a través de la mesa de partes virtual de “la Municipalidad”, según consta en el cargo de notificación contenido en la CORRESPONDENCIA-CARGO N° 00573-2025/SBN-GG-UTD, razón por la cual se tiene por válidamente notificado el referido Oficio, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4⁹ del artículo 20° del “TUO de la Ley 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el 28 de enero del 2025.

15. Que, al respecto, es preciso indicar que el numeral 142.1) del “TUO de La Ley 27444” dispone lo siguiente: *“Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”*. Por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° del mencionado TUO dispone lo siguiente: *“Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”*. (la cursiva es nuestra)

16. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD, “la Municipalidad” 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 transferencia interestatal y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que puedan volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN aprobada con Resolución N° 0009-2022/SBN, Informe de Brigada N° 00062-2025/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0166-2025/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2025.

⁷ Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud

(...)

189.2 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.

⁸ Artículo 146.- Término de la distancia

146.1 Al cómputo de los plazos establecidos en el procedimiento administrativo, se agrega el término de la distancia previsto entre el lugar de domicilio del administrado dentro del territorio nacional y el lugar de la unidad de recepción más cercana a aquél facultado para llevar a cabo la respectiva actuación.

⁹ Artículo 20. Modalidades de notificación

20.1 Las notificaciones son efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:
(...)

20.4. El administrado interesado o afectado por el acto que hubiera consignado en su escrito alguna dirección electrónica que conste en el expediente puede ser notificado a través de ese medio siempre que haya dado su autorización expresa para ello. Para este caso no es de aplicación el orden de prelación dispuesto en el numeral 20.1.

La notificación dirigida a la dirección de correo electrónico señalada por el administrado se entiende válidamente efectuada cuando la entidad reciba la respuesta de recepción de la dirección electrónica señalada por el administrado o esta sea generada en forma automática por una plataforma tecnológica o sistema informático que garantice que la notificación ha sido efectuada. La notificación surte efectos el día que conste haber sido recibida, conforme lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA**, representado por su alcalde Ladislao Cruz Villachica, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese

P.O.I N° 18.1.1.4

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