

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0476-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N° **550-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY** representado por su alcalde Cavino Simeón Cautivo Grasa, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** del predio cuya área es de 39 000 m², ubicada al este de la Habilitación Urbana PROMUVI Buena Villa, distrito y provincia Huarney, departamento de Ancash, en adelante "el predio", 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 TULO 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 esta Superintendencia

3. Que, mediante el Oficio N° 249-2024-MPH-A de 09 de julio de 2024 (S.I. N° 19380-2024) la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY** representado por su alcalde Cavino Simeón Cautivo Grasa, (en adelante "la administrada"), peticona la transferencia interestatal del "predio" a fin de ejecutar el proyecto denominado "Complejo Deportivo Polideportivo" (en adelante "el proyecto") (fojas 1 a 2). Para tal efecto adjunta, los siguientes documentos: **1)** acuerdo de consejo N° 041-2024-MPH de 23 de mayo de 2024 (fojas 4); **2)** plan conceptual (fojas 7); **3)** constancia de zonificación y vías N° 014-2023-MPH-GGT emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 14); **4)** memoria descriptiva (fojas 15); **5)** planos de muro de contención (fojas 16).

4. Que, mediante Oficio N° 0087-2024-MPH-A-GM-GGT de 24 de setiembre de 2024 (S.I. N° 27703-2024) "la administrada" solicito reunión con fines de coordinación. La misma que se realizó el 31 de octubre de 2024 de manera presencial lo cual se señaló en el Reporte de Asistencia de Reuniones N° 0094-2024/SBN-DGPESDDI.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Que, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar una entidad que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100°, 212° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2 de la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales”; aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, del 18 de enero de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”)

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; 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, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1110-2024/SBNDGPE-SDDI del 04 de octubre del 2024, se advierte respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se informa que a fin de homogenizar el análisis gráfico en DATUM WGS (DATUM oficial) para el presente informe, se realizó la conversión de “el predio” de DATUM PSAD56 a DATUM WGS 84 con ayuda del Software ArcMap 10.8.2(parámetro 8), resultando un área gráfica de **38 998,74 m²**, que difiere en 1,26 m² del área solicitada. Cabe precisar que las conversiones de DATUM generan discrepancias en las poligonales y estimaciones gráficas que se encuentran dentro de las tolerancias catastrales. Adicionalmente a ello, el CUS N° 113925 se encuentra en DATUM WGS 84, según el mosaico registral.
- ii. Del contraste gráfico de “el predio” con la poligonal del CUS 113925 (DATUM WGS 84), se advierte que la poligonal de 38 998,74 m²:
 - Se superpone parcialmente en 38 997,63 m² (99.9972%) ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida registral N° 11007843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (CUS 113925) y
 - El área restante en 1,11 m² – (0.0028%) ámbito denominado área de circulación del Asentamiento Humano Programa Municipal de Vivienda Buena Villa, inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Huarmey en la partida registral N° 11031426 (CUS 130418) del Registro de Predios de la Oficina Registral Casma.
- iii. Según análisis gráfico “el predio” comprende un área de 38 997,63 m², en adelante “el predio resultante”.

- iv. “El predio resultante” forma parte de un ámbito de mayor extensión, denominado Predio Remanente 2, inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida registral N° 11007843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 113925.
- v. “El predio resultante” se encuentra totalmente afectado por la concesión minera no metálica denominada Huarmey, con código 010070406, situación vigente.
- vi. “El predio resultante” estaría afectado por vías, no se cuenta con información respecto al ancho de vía, de ser necesario se realizará la consulta a la entidad competente.
- vii. “El predio resultante” recae totalmente en ámbito contenido en el legajo N° 005-2024, cuya materia legal es prescripción adquisitiva, interpuesto por Alejandro Félix Tamariz Huerta contra la SBN, en estado no concluido.
- viii. “El predio resultante” se superpone parcialmente con dos (02) ámbitos incorporados al Portafolio Inmobiliario de predios del Estado, con Registro N° 1298-2020 en 5830,99 – 14.95% y con Registro N° 1304-2020 en 33 1666,64 – 85.05%, ambos asociados al CUS 113928, sin propuesta para la venta por subasta pública
- ix. El Plan Conceptual denominado “Complejo Deportivo Polideportivo”, señala que “la administrada” requiere la obtención del terreno que abarca una extensión de 39 000 m², ubicado en el distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash, que forma parte de un ámbito de mayor extensión, inscrita en la partida registral N° 11007843 con la finalidad de brindar una infraestructura adecuada, para fines de recreación y deportes que permita, la actividad física y recreativa; a través del deporte y el entretenimiento el mejoramiento de la calidad de vida de la población de la Provincia de Huarmey. Se estima que los beneficiarios serían 40 424 habitantes según proyección de población futura al año 2043 (método aritmético), el periodo de ejecución del proyecto es de 48 meses (cronograma preliminar), el presupuesto estimado para el proyecto a enero del 2018 es S/ 6 000 000,00 (seis millones con 00/100 soles), monto que será financiado por la Municipalidad de Huarmey, con recursos del Canon Minero.
- x. “La administrada”, presentó el Acuerdo de Concejo N° Concejo n°041-2024-MPH del 13.05.2024, que aprueba la solitud de transferencia interestatal ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales a favor de la Municipalidad Provincial de Huarmey del área de 39 000,00 m² ubicado en el distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash, inscrita en la partida registral N° 11007843 con la finalidad de desarrollar el proyecto denominado “Complejo Deportivo Polideportivo”, el área y datos de ubicación involucran a “el predio resultante”.
- xi. “El predio resultante” le corresponde la Zonificación de Pre-Urbana – PU.
- xii. Según imágenes satelitales del Google Earth más reciente (12/2023), “el predio resultante” corresponde a un terreno de naturaleza extraurbana con relieve accidentada, en la condición de desocupado, en su interior se advierte trochas carrozables, acondicionamiento y/o movimiento de tierras.

12. Que, sobre el área de **1,11 m² – (que representa el 0.0028% de “el predio”)** ámbito denominado área de circulación del Asentamiento Humano Programa Municipal de Vivienda Buena Villa, se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Huarmey, por lo tanto, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre esta.

13. Que, en tal sentido ha quedado determinado que “el área disponible” (**38 997,63 m² que representa el 99.9972% de “el predio”**) es de titularidad estatal por lo que esta Subdirección continuará con la evaluación formal de la solicitud de “la administrada”; sin embargo, estará sujeta al pronunciamiento de “la administrada” respecto al área que se superpone con bienes de dominio público, en tal sentido mediante Informe Preliminar N° 1340-2024/SBN-DGPE-SDDI de 26 de diciembre de 2024, se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada, advirtiéndose que ha adjuntado el plan conceptual del proyecto denominado “Complejo Deportivo Polideportivo”, de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

A. Respecto a lo indicado en el ítem vi) del décimo primer considerando, existe superposición con vías, siendo necesario contar con el pronunciamiento de “la administrada”. En tal contexto, si de lo advertido, se determina que “el predio” se superpone con bienes de dominio público; deberá presentar la documentación técnica, que determine el área de dominio privado del Estado, debiendo presentar:

1. Plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM – PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 o múltiplo apropiado con indicación del área, linderos, medidas perimétricas autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
2. Plano de ubicación.
3. Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los nombres de los colindantes, si los hubiera), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

B. De la revisión del plan conceptual:

- Deberá aclarar la descripción técnica del proyecto, para lo cual se deberá describir los alcances de este y detallar brevemente cada una de las etapas y distribución que se tiene planteadas para el proyecto a realizar sobre “el predio resultante”.
- Deberá aclarar la justificación de la dimensión del área solicitada sobre “el predio resultante”, puesto que no indica que manera clara las razones por las cuales se deberá realizar el proyecto solo indica la demanda.
- El presupuesto estimado señala un estimado en números de S/. 6 000.000.00 y en letras indica tres millones por lo que deberá aclarar.
- No indica la demanda que justifica la realización del proyecto.
- Deberá presentar un acuerdo de consejo señalando el área resultante.

C. En tal contexto, de acuerdo a lo indicado en el “el Reglamento” y “la Directiva”, deberá considerar y presentar, lo siguiente:

- 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; o
- El **expediente del proyecto** 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.

Es importante resaltar que, los documentos antes indicados, deben ser visados y aprobados por el área competente de “el administrado” según su ROF y, deben guardar correspondencia de ser el caso con “el predio”.

14. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 02932-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre del 2024 (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la administrada” lo señalado en el considerando que antecede otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), 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 en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TULO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TULO de Ley N° 27444”).

15. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 09 de enero de 2025, en la oficina de trámite documentario de “la administrada”; razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TULO de Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar la observación advertida **venció el 27 de enero del 2025.**

16. Que, mediante Oficio N° 037-2025-MPH-Ade 22 de enero de 2025 (S.I. N° 02107-2025) “la administrada” adjunta los siguientes documentos: **a)** informe N° 0044-2025-MPH-A-GM-GGT de 21 de enero de 2025; **b)** acuerdo de consejo N° 041-2024-MPH de 23 de mayo de 2024; **c)** plan conceptual; **d)** plano perimétrico y ubicación; y, **e)** plano de zonificación actual. Por lo tanto, corresponde que esta Subdirección determine si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallará a continuación:

A.- Deberá presentar la documentación técnica, que determine el área de dominio privado del Estado:

Al respecto “la administrada” señala que las trochas carrozables solo son marcas de vehículos donde irregularmente votan material excedente de construcción adjuntado imágenes. En ese sentido, queda determinado que no es necesario la presentación de la documentación técnica. En tal sentido, con el pronunciamiento de “la administrada” se da por subsanada la observación, sin embargo, se corroborará la condición de “el predio” en la etapa correspondiente (inspección técnica).

B.- Deberá adjuntar el plan conceptual:

Al respecto “la administrada” adjunta el plan conceptual “Complejo Deportivo Polideportivo” sin embargo:

- Respeto al área señala 39 000.00 m² y no 38 997,63 m² área disponible, lo que deberá considerar para la justificación del área, toda vez que la diferencia corresponde a área de circulación (dominio público).
- En la descripción técnica del proyecto: Si bien en el plan conceptual presentado, “la administrada” señala etapas; estas se refieren a un bosquejo general más no a las etapas del proyecto que pretende ejecutar.

En ese sentido, queda determinado que no ha cumplido con subsanar la observación.

C.- Deberá adjuntar acuerdo de consejo señalado el área disponible.

Al respecto se adjunta el acuerdo de consejo N° 041-2024-MHP de 23 de mayo del 2024, señalando un área de 39 000.00 m² de la partida N° 11007843, dentro del cual se encuentra el área disponible es **38 997,63 m²**. Por lo tanto, ha cumplido con subsanar la observación.

17. Que, en ese sentido, ha quedado determinado que “la administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declararse inadmisibles su pedido de transferencia predial y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

18. Que, queda expedito el derecho de “la administrada” para petitionar nuevamente la transferencia interestatal de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe Preliminar N° 01340-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 481-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de transferencia predial formulada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY** representado por su alcalde Cavino Simeón Cautivo Grasa, 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.

SDDI.07.01

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI