



## **RESOLUCIÓN N° 457-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de mayo de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 740-2018/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** del área de 278 975.88 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 11026434 del Registro de Predios Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, oficina Registral de Casma, ubicado en el Sector Tres Piedras, a la altura del Km. 298, del distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, con CUS N° 90188, en adelante "el predio"; y,



**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), 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 Oficio N° 264-2018-MPH-A. presentado el 06 de agosto del 2018 (S.I. N° 28902-2018); la Municipalidad Provincial de Huarney (en adelante "la Municipalidad"), solicita la transferencia predial a título gratuito de "el predio", con el objeto de ejecutar el proyecto "Programa de Vivienda Municipal Wasiñaupa" (en adelante "el proyecto") (foja 01). Para tal efecto presenta la siguiente documentación: **1)** Copia simple de Acuerdo de Concejo N°096-2018-MPH del 25 de julio de 2018(fojas 02-03); **2)** Copia simple de Resolución N°917A-2018-MPH/GGT del 23 de agosto de 2018(fojas 04); **3)** Plan Conceptual "Programa de Vivienda Municipal Wasiñaupa"(fojas 80-81); **4)** Memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el Ingeniero Eduardo E. Quezada Vasquez(fojas 82-84); **5)** Cronograma de ejecución del proyecto(fojas 85); **6)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 011-2019-MPH-GGT(fojas 91); **7)** Copia de las Partidas Registrales N° 11026434(fojas 12-13); **8)** Plano Perimétrico y de Ubicación (fojas 86-87).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° del “Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema.

5. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por Directiva N° 005-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, del 19 de setiembre de 2013 (en adelante “la Directiva”).

6. Que, el artículo 65° del “Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnico - legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.

7. Que, respecto a los gobiernos municipales, la Constitución Política del Perú en su artículo 194°, señala que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local y que tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Asimismo, en su artículo 195°, establece que los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

8. Que, el “Desarrollo en Infraestructura y Vivienda”, ha sido considerada como la “Vigésimo Primera Política de Estado” ubicada dentro del eje de Competitividad del país, conforme se aprecia de las “Políticas de Estado del Acuerdo Nacional”, marco orientador incluido en el Plan Bicentenario: El Perú hacia el 2021, por la cual el Estado, se compromete entre otros a desarrollar la infraestructura y la vivienda, siendo que el Estado en sus niveles nacional, regional y local, será el facilitador y regulador de estas actividades.

9. Que, el artículo 79° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, establece en su inciso 2.2 que es función específica compartida de las municipalidades provinciales, la de diseñar y promover la ejecución de programas municipales de vivienda para las familias de bajos recursos.

10. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3 de “la Directiva” prescribe que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de la “SDDI”, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

11. Que, mediante Oficio N° 2906-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2018 (fojas 35) se requirió a “la Municipalidad” que dentro del plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil subsane las siguientes observaciones: **i)** el plan conceptual o idea de proyecto, conteniendo; alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, **ii)** la indicación si la ejecución del programa o proyecto será por cuenta propia o de terceros, **iii)** precisar la zonificación correcta de “el predio” y de corresponder presentar un nuevo Certificado de Parámetros Urbanísticos y edificatorios.

12. Que, mediante Oficio N° 364-2018-MPH-A del 13 de noviembre de 2018 (S.I. N° 41130-2018) “la Municipalidad” remite los documentos siguientes: **a)** Resolución Gerencial N° 1114-2018-MPH/GGT(fojas 38-39); **b)** Plan Conceptual “Programa de Vivienda Municipal Wasiñaupa”(fojas 40-41); **c)** Certificado de Parámetros Urbanísticos Edificatorios N° 034-2018-MPH-GGT (fojas 43); y **d)** CD.







## **RESOLUCIÓN N° 457-2019/SBN-DGPE-SDDI**

13. Que, mediante Oficio N° 443-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08 de febrero de 2019, se informó "al administrado" que existe superposición parcial en 11.48% (32 015,13 m<sup>2</sup>) con la cuadrícula del derecho minero N° 010070406, que se encuentra en situación vigente, a efectos de que nos remita su pronunciamiento de continuar, excluir o reformular el área; por otro lado, se solicita la aclaración pertinente respecto a la Zonificación que recae sobre el área solicitada.



14. Que, mediante Oficio N° 092-2019-MPH-A, presentado el 21 de febrero del 2019 (S.I. N° 05531-2019), "la Municipalidad", remite la Constancia de Zonificación y Vías N° 001-2019-MPH-GGT y comunica que acepta la carga a imponerse al área solicitada. No obstante, mediante Oficio N° 150-2019-MPH/A presentado el 29 de marzo de 2019 (S.I. N° 10521-2019) replantea la ubicación del área solicitada en transferencia.



15. Que, de la evaluación técnica plasmada en el Informe Preliminar N° 498-2019/SBN-DGPE-SDDI de 07 de Mayo de 2019; se concluyó que el área solicitada en transferencia es de 278 975,88m<sup>2</sup> forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida Registral N° 11026434 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con Registro CUS N° 90188, sobre el cual, por su naturaleza o uso, no se encuentran indicios de dominio público.



16. Que, mediante la Ficha Técnica N° 292-2017/SBN-DGPE-SDDI referente a la inspección del CUS N° 90188, se constató respecto el predio, lo siguiente: i) el acceso al predio es a través de la margen izquierda de la Carretera Panamericana Norte mediante una Trocha Carrozable, pasando el Asentamiento Humano Miramar; ii) no cuenta con servicios básicos de luz, agua y desagüe, iii) el predio no se encuentra delimitado físicamente por un cerco perímetro, no se observa presencia de ocupaciones; sólo es posible identificar presencia de dunas.

17. Que, de conformidad con el artículo 7.2 de la Directiva N° 005-2013/SBN establece que, de la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, esta Subdirección o quien haga sus veces procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo. En el caso concreto, no es necesario realizar una nueva inspección técnica, toda vez que esta Subdirección ha elaborado una Inspección Técnica concluida mediante la Ficha Técnica N° 292-2017/SBN-DGPE-SDDI.

18. Que, en ese sentido de la calificación integral de los documentos presentados, se advierte que "la Municipalidad" cumple con los requisitos formales exigidos por "la Directiva", razón por la cual se admitió a trámite la presente solicitud de transferencia interestatal de "el predio".



19. Que, en atención a lo expuesto, corresponde ahora pronunciarse por el aspecto de fondo del presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

### 1. Respetto a la expresión concreta de su pedido

"La Municipalidad" mediante Oficio N° 264-2018-MPH-A y Oficio N° 150-2019-MPH/A, solicita la transferencia predial a título gratuito de "el predio" con la finalidad de ejecutar el Programa Municipal de Vivienda denominado: "**PROGRAMA DE VIVIENDA MUNICIPAL WASIÑAUPA**".

### 2. Respetto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

"La Municipalidad" mediante Oficio N° 174-2019-MPH-A, informa que la Constancia de Zonificación y Vías N° 006-2019-MPH-GGT, elaborada según el Plan de Desarrollo Urbano, indica que "el predio", se encuentran fuera del Casco urbano, por lo que se considera a "el predio" como terreno eriazo.

### 3. Acuerdo de Concejo

"La Municipalidad" mediante Acuerdo de Concejo N°096-2018-MPH del 25 de julio de 2018 acordó solicitar a la "SBN" la transferencia predial a título gratuito de "el predio".

### 4. Respetto del Plan Conceptual o Idea Proyecto "Programa de Vivienda Municipal Wasñaupa"

#### a) Alcance:

"La Municipalidad" indica que "el predio" se destinará a la ejecución del Programa Municipal de Vivienda: "**Programa de Vivienda Municipal Wasñaupa**", proyecto que tendrá el concepto urbanístico de ciudad, permitiendo el desarrollo sostenible de la ciudad de Huarmey, asimismo, señala que se encuentra dentro de los programas del Plan Nacional de Vivienda.

#### b) Cronograma preliminar:

"La Municipalidad" en el plan conceptual indico un cronograma preliminar de ejecución de dos (2) años.

#### c) Presupuesto estimado:

"La Municipalidad" indicó como presupuesto para la ejecución de la obra el monto de S/ 5 555,000.00 Soles (cinco millones quinientos cincuenta y cinco mil con 00/100 Soles).

#### d) Beneficiarios:

"La Municipalidad" indica en el Plan Conceptual el número preliminar aproximado de 1000 familias.

#### e) Visación:

El plan conceptual o idea proyecto se encuentra debidamente suscrito por el Gerente de Gestión Territorial Ing. Eduardo E. Quezada Vasquez.

#### f) Ejecución del programa o proyecto:

"La Municipalidad" ha indicado que la ejecución del "Programa Municipal de Vivienda" lo realizará por cuenta propia.

20. Que, "la Municipalidad" cumple con los requisitos de forma y de fondo para aprobar la transferencia predial interestatal gratuita de "el predio".

21. Que, por otro lado, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de "la Directiva", establece los parámetros del contenido de la resolución que aprueba la transferencia –como en el caso de autos–, según el cual: "La resolución deberá contener necesariamente las condiciones específicas de la transferencia, de acuerdo al tipo de transferencia a efectuarse,





## RESOLUCIÓN N° 457-2019/SBN-DGPE-SDDI

la finalidad para la cual es otorgado el predio, así como el plazo de ejecución del proyecto, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento”.

22. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde establecer, para el caso concreto, los referidos parámetros de la presente resolución, sobre base del Plan conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

a) **Finalidad**

“El predio” será destinado únicamente para la ejecución del “**Programa de Vivienda Municipal Wasiñaupa**”, bajo sanción de reversión establecida en el artículo 69° de “el Reglamento”.

b) **Plazo de ejecución**

En el caso concreto, “la Municipalidad” se acogió al **Plan conceptual o idea de proyecto**, razón por la cual no es posible establecer un plazo de ejecución.

Sin embargo, se debe establecer como obligación de “la Municipalidad”, bajo sanción de reversión, que en el plazo de dos (2) años, de notificada la Resolución, deberá presentar el Programa Municipal de Vivienda: “**PROGRAMA DE VIVIENDA MUNICIPAL WASIÑAUPA**”, con los respectivos planes y estudios técnico-legales definitivos para su ejecución de conformidad con sus respectivas competencias, que contenga el plazo de ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento de conformidad con lo previsto en el inciso 1 del literal j) del numeral 7.1 y el numeral 7.5 de “la Directiva”.

“La Municipalidad, en tanto no haya cumplido con presentar los documentos descritos en el párrafo anterior, deberá solicitar la autorización de esta Superintendencia para realizar cualquier acto que esté relacionado al predio materia de transferencia.

23. Que, por otra parte, en atención a lo expuesto resulta procedente aprobar la transferencia predial a título gratuito a favor de la “la Municipalidad” en los términos expuestos de la presente resolución.

24. Que, toda vez que se ha determinado que “el predio” forma parte de otro de mayor extensión, corresponde independizarlo de la Partida Registral 11026434 de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz.

25. Que, de la revisión del aplicativo JMAP y la base temática de procesos judiciales con la que cuenta esta Superintendencia, se advierte que sobre “el predio” no existen procesos judiciales vigentes.

26. Que, el artículo 68° del Reglamento mencionado, señala que la resolución aprobatoria de la transferencia entre entidades públicas tiene mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos.





27. Que, sólo para efectos registrales a pesar de tratarse de una transferencia de dominio en el Estado a título gratuito, se fija en S/. 1.00 (un nuevo sol con 00/100) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 085-2011/SBN, la Directiva N° 005-2013/SBN, la Resolución N° 054-2013/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 0319-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo 2019.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°: DISPONER la INDEPENDIZACIÓN y TRANSFERENCIA**, del área de 278 975.88 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 11026434 del Registro de Predios Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, oficina Registral de Casma, ubicado en el Sector Tres Piedras, a la altura del Km. 298, del distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, con CUS N° 90188, a favor de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY** con la finalidad que lo destine a la ejecución del proyecto: **“Programa de Vivienda Municipal Wasiñaupa”**.

**Artículo 2°: LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, tiene un plazo máximo de dos (2) años, bajo sanción de reversión, contados a partir de la notificación de la presente Resolución, para presentar el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, el plazo de ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, conformidad con sus respectivas competencias de conformidad con lo previsto en el inciso 1 del literal j) del numeral 7.1 y el numeral 7.5 de “la Directiva”.

**Artículo 3°: La MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, en tanto no haya cumplido con presentar los documentos descritos en el artículo 2° de la presente resolución, deberá solicitar autorización a esta Superintendencia para realizar cualquier acto que esté relacionado al predio materia de transferencia.

**Artículo 4°: DISPONER** que la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY** destine el área transferida únicamente para la **“Programa de Vivienda Municipal Wasiñaupa”**, caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

**Artículo 5°: DISPONER** la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco de la Zona Registral N° VII – Sede Casma de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**Regístrese y comuníquese.**  
POI 20.1.2



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES