

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 359-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de junio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 305-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, representada por el Alcalde Miguel Ángel Sotelo Llacas, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** del predio de 26 474,12 m² que forma parte de otro predio de mayor extensión, ubicado en el Asentamiento Humano Marginal La Victoria distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito en la partida registral N° 11006388 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VI – Sede Huaraz, con CUS N° 53098, en adelante “el predio”.

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 previsto 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 la “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 escrito presentado el 2 de abril de 2018 (S.I.11268-2018), la Municipalidad Provincial de Huarney, representada por su Alcalde Miguel Ángel Sotelo Llacas (en adelante la “Municipalidad”), solicita la transferencia predial interestatal a título gratuito de un predio de 26 474, 13 m² para la ejecución del proyecto denominado “Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria II Etapa Las Salinas”, para tal efecto entre otros presenta la siguiente documentación: **a)** Acuerdo de Concejo N° 023-2018-MPH del 28 de marzo de 2018 (fojas 2); **b)** Resolución Gerencial N° 173-2018-MPH/GGT del 27 de marzo de 2018 (fojas 4); **c)** informe N° 309-2018-MPH-GGT-SGFPHU del 27 de marzo de 2017 suscrito por la Subgerencia de Formalización de la propiedad y Habilitaciones Urbanas (fojas 6); **d)** partida N° 11006388



del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma Zona Registral N° VIII-Sede Huaraz (fojas 7); **e**) plan conceptual denominado Asentamiento Humano Ampliación la Victoria II Etapa Las Salinas, Proyecto "Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria II Etapa Las Salinas" de noviembre 2017, suscrito por el Ing. José Alberto Gutiérrez Rurush (fojas 13); **f**) memoria descriptiva del predio Asentamiento Humano Ampliación La Victoria II Etapa Las Salinas de diciembre de 2017, suscrito por el Ing. José Alberto Gutiérrez Rurush (fojas 17); **g**) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 006-2018-MPH-GGT del 28 de marzo de 2018 emitido por la Gerencia de Gestión Territorial de "la Municipalidad" (fojas 20); **h**) plano perimétrico y de ubicación PU del predio Ampliación La Victoria II Etapa Las Salinas del 17 de noviembre de 2017 suscrito por Ing. José Alberto Gutiérrez Rurush (fojas 28); y, **i**) plano de zonificación PZ-01 del predio ampliación la Victoria II Etapa Las Salinas de marzo de 2018 (fojas 24)

4. Que, mediante Oficio N° 105-2018-MPH-A (S.I N° 11818-2018) "la Municipalidad" solicita la entrega provisional de "el predio" a fin de evitar la invasión de "el predio" (fojas 44).



5. Que, el procedimiento de transferencia predial interestatal se encuentra regulado en los artículos 62° al 65° del "Reglamento", así como en la Directiva N° 005-2013/SBN "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 N° 005-2013/SBN"), modificada con la Resolución N° 86-2016/SBN, los cuales establecen disposiciones para la transferencia de dominio de predios estatales, a título gratuito u oneroso, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Asimismo, los artículos del 69° al 71° del "Reglamento" establecen disposiciones que regulan el procedimiento de reversión de dominio al Estado de predios transferidos a título gratuito y excepcionalmente de los transferidos a título oneroso.

6. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3)¹ de "la Directiva N° 005-2013/SBN" 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.



7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa 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, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva N° 005-2013/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, siendo así corresponde evaluar la competencia" entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar la actuación administrativa, de acuerdo con el numeral 1) del artículo 3° del T.U.O de la Ley N° 27444, "Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante la "LPGA"). Al respecto, se ha verificado que de conformidad con el literal f) del artículo 8° de la "Ley"; "la Municipalidad" es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales y por tanto con competencia para solicitar la transferencia predial de un predio de propiedad del Estado.

¹ numeral 7.3) Directiva N° 005-2013/SBN

La SDDI, en el caso de la SBN, o la entidad pública, a través de la unidad operativa correspondiente verificará la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud".

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 359-2018/SBN-DGPE-SDDI



9. Que, de la calificación formal efectuada a la documentación técnica remitida, se procedió a elaborar el Informe Preliminar N° 306-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2017 (fojas 54), concluyendo que: "el predio" forma parte de otro predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la "SBN" en la Partida N° 11006388 del Registro de Predios de Casma, es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, cuenta con Zonificación: Residencial de Baja Densidad (RDB), no existe superposición con concesiones mineras, comunidades campesinas, ni con zona arqueológica.

10. Que, luego de evaluada la documentación remitida por "la Municipalidad", mediante Oficio N° 786-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2018 se le comunicó que el plan conceptual o idea de proyecto presentado no cumple con las formalidades establecidas en el literal j.1)² del numeral 7.1 de "la Directiva N° 005-2013/SBN"; otorgándosele el plazo de diez (10) días hábiles más un (1) día del término de la distancia, computados a partir del día siguiente de su notificación, para que cumpla con subsanar las observaciones específicas, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud (fojas 58).

11. Que, mediante Oficio N° 117-2018-MPH-A presentado el 12 de abril de 2018 (S.I N° 13421-2018), "la Municipalidad", cumple con subsanar las observaciones mencionadas remitiendo el plan conceptual "Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria II Etapa Las Salinas" y anexos debidamente visados por el Gerente de Gestión Territorial de "la Municipalidad" (fojas 59 al 86).

12. Que, mediante el Informe Brigada N° 386-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2018 (fojas 87-88), se concluye que la "Municipalidad" ha cumplido con presentar los requisitos establecidos en el numeral 7.1 del artículo VII de "la Directiva N° 005-2013/SBN", toda vez que su petición contiene lo siguiente:

12.1 Expresión concreta de su pedido

La "Municipalidad" ha solicitado la transferencia a título gratuito de "el predio" con la finalidad de destinarlo al proyecto de vivienda "Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria II Etapa Las Salinas".

12.2 Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

La "Municipalidad" presentó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 06-2017-MPH-GGT del 26 de marzo de 2018 emitido por la Gerencia de Gestión Territorial de la Municipalidad Provincial de Huarmey,

2 literal j.1) del numeral 7.1 de "la Directiva N° 005-2013/SBN".

"(...) El plan conceptual o idea de proyecto conteniendo: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante.

(2) La indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.

indicando que según el Plan de Desarrollo Urbano 2017-2014(Plano PDU-10) y el Reglamento Nacional de Edificaciones, "el predio", presenta zonificación Residencial de Baja Densidad (RDB), (R1 y R2) , con usos compatibles DB, DA, Comercio local, OU, CE, CI, UE.

En ese sentido, la zonificación de "el predio", asignada por la "Municipalidad" es compatible con la finalidad para el cual solicita la transferencia predial a título gratuito.

12.3 Plan Conceptual denominado: "Programa Municipal de Vivienda Ampliación Santo Domingo Zona Este".

12.3.1 Alcance

La "Municipalidad" señala que el Plan Conceptual denominado: "Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria II Etapa Las Salinas", se ha elaborado con la finalidad de regularizar la posesión informal de los ocupantes o invasores informales asentados en "el predio" y ejecutar obras para la distribución de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica e iluminación pública, pistas veredas y servicios complementarios.

12.3.2 Cronograma preliminar

La "Municipalidad" ha presentado el cronograma preliminar indicando que en un periodo de dos (2) años, desarrollara las actividades establecidas en el plan conceptual o idea de proyecto, que conllevarán a la presentación del programa o proyecto de desarrollo o inversión.

12.3.3 Presupuesto

La "Municipalidad" ha señalado que tiene asignado un presupuesto de S/1 323 700.00 (Un Millón trescientos veintitrés mil trescientos setenta con 00/100 soles).

12.3.4 Beneficiarios

La "Municipalidad" señala que el "Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria II Etapa Las Salinas", beneficiará aproximadamente a 110 familias de la ciudad de Huarmey.

12.3.5 Ejecución del Programa o Proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o por terceros

La "Municipalidad" manifiesta que la intervención e inversión será tanto del sector público como del privado. Lo cual se definirá o reajustará en el contrato de adjudicación que posteriormente presentará. No obstante, de conformidad con lo dispuesto en el quinto párrafo del numeral 7.5 de la "Directiva", que establece como obligación de la entidad adquirente presentar, en el plazo máximo de dos (2) años contados desde la notificación de la resolución, el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, precisando que el contrato deberá contener como mínimo las obligaciones concordantes con la finalidad para la cual fue transferido el predio, así como las cláusulas de garantía para dicho cumplimiento, las causales de resolución, las penalidades y la entidad responsable de verificar el cumplimiento.





RESOLUCION N° 359-2018/SBN-DGPE-SDDI



12.3.6 Visación

La "Municipalidad" ha presentado el Plan Conceptual denominado: "Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria II Etapa Las Salinas", visado por el Gerente de Gestión Territorial de "la Municipalidad".

En consecuencia, "la Municipalidad" cumple con los requisitos de forma para aprobar la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio" a su favor.



13. Que, de conformidad con lo establecido en el numeral 7.2) de la "Directiva 005-2013/SBN" se realizó la inspección técnica a "el predio" el 4 de mayo de 2018 (Acta Técnica N° 086-2018/SBN-DGPE-SDDI), constatando que "el predio" es de pendiente semi plana, con suelo areno limoso. Se han edificado viviendas de material precario construidas con palos de madera triplay esteras y eternit, en un aproximado de 80 lotes y un 10 % son de material noble, las calles se encuentran delimitadas, debido a la lotización efectuada por "la Municipalidad", cuentan con energía eléctrica domiciliar provisional, el agua es abastecida a través de cisternas por "la Municipalidad", no cuentan con desagüe, se han dejado áreas libres para la construcción de la futura vía de evitamiento.



14. Que, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de la "la Directiva", establece que la resolución que aprueba la transferencia, disponiendo que deberá contener necesariamente las condiciones específicas de esta, de acuerdo al tipo de transferencia a efectuarse, 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.

15. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde establecer parámetros que corresponden al caso en concreto, presente resolución, en base al Plan conceptual presentado, conforme se detalla a continuación

15.1 Condiciones específicas

La "Municipalidad" realizará trámites para cumplir con los procedimientos administrativos y legales para la adjudicación de lotes a favor de pobladores asentados en la posesión informal y ejecutará obras de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica e iluminación pública, pistas veredas y servicios complementarios de infraestructura y equipamiento, toda vez que la transferencia se efectúa para la ejecución del plan conceptual denominado "Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria II Etapa Las Salinas".

15.2 Finalidad

El predio" será destinado únicamente al proyecto denominado "Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria II

Etapa Las Salinas”, en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° de “el Reglamento” caso contrario se revertirá a favor del Estado.

15.3 Plazo de ejecución

Dado que, la “Municipalidad” solo se ha acogido a la presentación del **Plan Conceptual o Idea de Proyecto**, corresponde establecer como obligación de la “Municipalidad”, bajo sanción de reversión, la presentación en el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, de conformidad con las normas legales y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento.

16. Que, de la revisión del aplicativo de procesos judiciales con la que a manera de consulta cuenta esta Superintendencia, se advierte que sobre “el predio” no recae proceso judicial alguno.



17. Que, es preciso comunicar que, la distribución de ingresos obtenidos por los actos de administración o disposición efectuados sobre los predios de propiedad estatal que se distribuirán, previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, se regirán bajo lo establecido en el artículo 26° de la “Ley”.

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



19. Que, respecto a la entrega provisional de “el predio” resulta infundado pronunciarse toda vez que, mediante la presente resolución se está aprobando la transferencia interinstitucional a título gratuito a su favor, a fin de que administre, custodie, proteja y cumpla con la finalidad es decir ejecute el proyecto denominado “Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria II Etapa Las Salinas”.

20. Que, no obstante ello, toda vez que “el predio” se encuentran formado parte de otro predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 11007843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, resulta necesario efectuar su independización.



21. 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 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, la Directiva N° 005-2013/SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 402-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- APROBAR la INDEPENDIZACIÓN del predio de 26 474, 12 m² que forma parte de otro predio de mayor extensión, ubicado en el Asentamiento Humano Marginal La Victoria distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash, inscrito en la partida registral N° 11006388 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VI – Sede Huaraz, con CUS N° 53098, de acuerdo a la información técnica que obra en el presente expediente administrativo.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 359-2018/SBN-DGPE-SDDI

SEGUNDO.- APROBAR la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** del predio señalado en el artículo primero de la presente resolución; a favor de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, para que sea destinado al proyecto denominado "Programa Municipal de Mejora Asentamiento Humano Ampliación La Victoria II Etapa Las Salinas", bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.



TERCERO.- DISPONER que la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY** tiene el plazo de dos (2) años, contados desde 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, de conformidad con lo expuesto en el numeral 15.3 del décimo quinto considerando de la presente resolución, bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.



CUARTO.- DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. N° 8.0.2.11



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