

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**



RESOLUCION N° 363-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de junio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 369-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUARMEY**, representada por el Alcalde Miguel Ángel Sotelo Llacas, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS LOCALES Y/O GOBIERNOS REGIONALES** del predio de 113 217,26 m², ubicado en el Sector Noreste del AA.HH. Santo Domingo, altura del km.298 Carretera Panamericana Norte en el distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en la partida N° 11007843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral VII-Sede Huaraz, anotado con el CUS N° 113925 (en adelante "el predio").



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 y la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012 (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, responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración están a su cargo y tiene como finalidad buscar 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, 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 el Oficio N° 207-2017-MPH-A presentado el 25 de mayo de 2017 (S.I. N° 16302-2017); la Municipalidad Distrital de Huarney (en adelante "la Municipalidad"), solicita la transferencia predial a título gratuito del predio de 113 217,26 m², a fin de que sea destinado al proyecto de vivienda "Programa Municipal de Vivienda Ampliación Santo Domingo Zona Este- Huarney" (foja 1). Para tal efecto presenta la siguiente documentación en copia: **a)** Acuerdo de Concejo N°017-2017-MPH del 3 de mayo de 2017 suscrito por el Alcalde de Huarney Miguel Ángel Sotelo Llacas (fojas 2); **b)** Resolución Gerencial N° 211-2017-MPH/GGT del 24 de abril de 2017 suscrito por el Gerente de Gestión Territorial de "la Municipalidad" (fojas 4); **c)** plan conceptual

denominado "Programa Municipal de Vivienda Ampliación Santo Domingo Zona Este-Huarmey" visado por la Subgerencia de Formalización de la Propiedad y Habilitaciones Urbanas de "la Municipalidad" (fojas 6); **d)** memoria descriptiva de abril de 2017 visado por la Subgerencia de Formalización de la Propiedad y Habilitaciones Urbanas de "la Municipalidad" (fojas 9); **e)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 011-2017-MDH-GGT de mayo de 2017 emitido por la Gerencia de Gestión Territorial de "la Municipalidad" (fojas 12); **f)** informe N° 106-2017-MPH/GGT del 21 de abril de 2017 elaborado por la Gerencia de Gestión Territorial de "la Municipalidad" (fojas 14); y, **g)** plano perimétrico y ubicación de abril de 2017 visado por la Subgerencia de Formalización de la Propiedad y Habilitaciones Urbanas de "la Municipalidad" (fojas 17).



4. 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.



5. 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



6. Que, de la normativa antes glosada se establece que para la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección deberá evaluar en: primer orden, que quien solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia; en segundo orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en tercer orden la libre disponibilidad de éste y en cuarto orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", la "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

7. Que, como parte de calificación formal de la solicitud presentada por "la Municipalidad", se emitió el Informe Preliminar N° 208-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de marzo de 2018 (fojas 19), concluyendo lo siguiente: "el predio" constituye un bien de dominio privado del Estado, no se ve afectado por concesiones mineras, comunidades campesinas, áreas naturales protegidas, tiene zonificación RDB (Residencial de Densidad Baja) y podría estar superpuesto con una zona arqueológica denominada Campanario 03.

8. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, y para efectos de determinar la naturaleza y libre disponibilidad del predio petitionado, mediante Oficio N° 607-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2018 (fojas 25) se solicitó a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico del Ministerio de Cultura que informe si "el predio" se superpone con posibles vestigios de zonas arqueológicas (fojas 25).

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° 363-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, mediante Constancia Búsqueda Ant. Cat Arq. N° SS 042-2018/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 27 de marzo de 2018, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico legal del Ministerio de Cultura comunicó que el polígono en consulta no se encuentra registrado ningún Monumento Arqueológico Prehispánico, sin embargo se encuentra a una distancia aproximada de 14.69 m de la proyección del Camino Prehispánico de tramo Costero Ancash Sub tramo Valle Huarmey-Valle Fortaleza (fojas 27).

10. Que, de conformidad con el informe descrito en el séptimo considerando, así como lo informado por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico legal del Ministerio de Cultura y de la revisión de los antecedentes registrales, mediante el Informe Brigada N° 385-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2018, se concluye que "el predio" es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, que "la Municipalidad" ha cumplido con adjuntar los requisitos establecidos en "la Directiva N° 005-2013/SBN".

11. Que, de conformidad con lo establecido en el numeral 7.2² de la "Directiva N° 005-2013/SBN", la brigada de instrucción a cargo del procedimiento realizó la inspección técnica a "el predio" conforme consta en la Ficha Técnica N° 085-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2018, constatando que: "el predio" se encuentra en pendiente suave, el suelo es de textura arena limosa, se encuentra ocupado con edificaciones realizadas de material de palos, esteras, madera triplay y eternit, aproximadamente son 700 lotes que cuentan con servicio de luz provisional, se proveen de agua que proporciona "la Municipalidad" y además esta ha lotizado el predio, razón por la cual las calles se encuentran debidamente delimitadas.

12. Que, de la calificación integral de los documentos presentados, se advierte que "la Municipalidad" cumple con los requisitos formales exigidos en los numerales 7.1)³ y 7.3) de la "Directiva N° 005-2013/SBN", razón por el cual se admite a trámite la presente solicitud de transferencia interestatal a título gratuito.

² Evaluación de la libre disponibilidad del predio y saneamiento

Con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, la SDDI 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.

³ Inicio del procedimiento de transferencia interestatal

- La expresión concreta de lo pedido, indicando el área, ubicación del predio y el uso o finalidad que se otorgará al predio.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del predio expedido por la municipalidad en donde se encuentra el predio vigente.
- Partida Registral del predio cuya transferencia se solicita o Certificado Negativo de Búsqueda Catastral expedida por la SUNARP.
- Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM - WGS 84 a escala 1/5000 o múltiplo apropiado con indicación del área, linderos, medidas perimétricas autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
- Plano de ubicación del predio.
- Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, las medidas perimétricas y la zonificación (con los nombres de los colindantes, si los hubiere) autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
- 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. La indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.
- El Acuerdo de Concejo aprobando el pedido de transferencia del predio.



13. Que, en atención a lo expuesto corresponde pronunciarse por el aspecto de fondo del presente procedimiento administrativo:

13.1 Respecto a la expresión concreta del pedido

“La Municipalidad” ha solicitado la transferencia de “el predio” con la finalidad de destinarlo al Proyecto de vivienda denominado “**Programa Municipal de Vivienda Ampliación Santo Domingo Zona Este**”.

13.2 Respecto al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

La “Municipalidad” presentó el **Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 011-2017-MPH-GGT del 2 de mayo de 2017** emitido por la Gerencia de Gestión Territorial de “la Municipalidad”, indicando que según el Plan de Desarrollo Urbano 2017-2014(Plano PDU-10) y el Reglamento Nacional de Edificaciones, “el predio”, presenta zonificación “RDM”, 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.

13.3 Respecto del Plan Conceptual denominado: “Programa Municipal de Vivienda Ampliación Santo Domingo Zona Este”.

a) Alcance

“La Municipalidad” señala que el Plan Conceptual denominado: “Programa Municipal de Vivienda Ampliación Santo Domingo Zona Este”, se ha elaborado con la finalidad de regularizar la posesión informal y ejecutar obras de distribución de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica e iluminación pública, pistas veredas y servicios complementarios de infraestructura y equipamiento.

b) Cronograma preliminar

“La Municipalidad” como indica en el cronograma preliminar tiene de dos (2) años para ejecutar este, dejando constancia que se podrá reajustar dicho periodo con la presentación del contrato de adjudicación

c) Presupuesto

“La Municipalidad” ha señalado que tiene un presupuesto de S/. 5 555 00.00 (Cinco millones quinientos cincuenta y cinco mil con 00/100 nuevos soles) (fojas 7).

d) Beneficiarios

“La Municipalidad” señala que el proyecto denominado “Programa Municipal de Vivienda Ampliación Santo Domingo Zona Este”, beneficiará aproximadamente a 900 00 familias de la Ciudad de Huarmey.

e) 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





RESOLUCION N° 363-2018/SBN-DGPE-SDDI

de adjudicación. No obstante, de conformidad con lo dispuesto en el quinto párrafo del numeral 7.5) de "la Directiva N° 005-2013/SBN", 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.



f) Visación

"La Municipalidad" ha presentado Plan Conceptual denominado: "Programa Municipal de Vivienda Ampliación Santo Domingo Zona Este", visado por la Subgerencia de Formalización de la Propiedad y Habilitaciones Urbana de "la Municipalidad".



14. Que, en virtud a lo expuesto en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, está demostrado que "la Municipalidad" cumple con los requisitos de forma para aprobar la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio".

15. Que, por otro lado, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de "la Directiva N° 005-2013/SBN", 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, 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".

16. 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 la base del Plan conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

16.1 Condiciones específicas

"La Municipalidad" en el plan conceptual presentado señala que las acciones a desarrollar serán las de establecer mecanismos de cooperación y coordinación con los sectores público o privado para formalizar la posesión informal y desarrollar el proyecto de vivienda para familias de bajos recursos con la ejecución de las obras de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica e iluminación pública, pistas veredas y servicios complementarios de infraestructura y equipamiento.

16.2 Finalidad

“La Municipalidad” tiene conocimiento de que “el predio” únicamente será destinado al proyecto denominado “Programa Municipal de Vivienda Ampliación Santo Domingo Zona Este”, en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° de “el Reglamento” se revertirá a favor del Estado.



16.3 Plazo de ejecución

En el caso concreto, “la Municipalidad” no ha presentado un Programa o Proyecto de desarrollo o inversión, toda vez que se acogió a la presentación del **Plan Conceptual o Idea de Proyecto**, razón por la cual no es posible establecer el plazo de ejecución.

No obstante ello, sí es posible establecer como obligación que “la Municipalidad”, bajo sanción de reversión, presente 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 lo dispuesto por el numeral 7.5) de la “Directiva N°005-2013/SBNSDDI”.



17. 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.

18. Que, es preciso señalar 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”.

19. 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.

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° 423-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- APROBAR la INDEPENDIZACIÓN del predio 113 217,26 m², ubicado en el Sector Noreste del AA.HH. Santo Domingo, altura del km. 298 Carretera Panamericana Norte en el distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en la partida N°

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 363-2018/SBN-DGPE-SDDI



11007843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral VII- Sede Huaraz, anotado con el CUS N° 113925, de acuerdo a la información técnica que obra en el presente expediente administrativo.

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 Vivienda Ampliación Santo Domingo Zona Este", 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, bajo sanción de reversión, 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 16.3 del décimo sexto considerando de la presente resolución.

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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES