

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°

0400-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de junio de 2017

VISTO:

El Expediente N° 191-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY** representada por el alcalde Miguel Angel Sotelo Llacas, mediante el cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A TITULO GRATUITO** del área de 77 301,44 m², ubicado a la altura del Km. 299 + 600 de la Carretera Panamericana Norte, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash inscrito en las Partidas Registrales N° 11026435, 11026327 y 11006388 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma con CUS N° 90189, 98419 y 53098, 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 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 "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° 092-2017-MPH-A. presentado el 14 de marzo de 2017 (S.I. N° 07609-2017) y el Oficio N° 188-2017-MPH-A. presentado el 15 de mayo de 2017 (S.I. N° 14896-2017), la Municipalidad Provincial de Huarney, representada por el alcalde Miguel Angel Sotelo Llacas (en adelante "la Municipalidad"), solicita la transferencia predial a título gratuito de "el predio", con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: Programa Municipal de Vivienda "Nueva Victoria". Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** Acuerdo de Concejo N° 010-2017-MPH del 7 de marzo de 2017(fojas 2); **b)** Resolución Gerencial N° 179-2017-MPH/GGT del 24 de febrero de 2017 (fojas 4); **c)** Plan conceptual denominado: Programa Municipal de Vivienda "Nueva Victoria" suscrito por el Gerente de Gestión Territorial de la Municipalidad Provincial de Huarney el arquitecto José Luis Gamboa Rospigliosi (fojas 7); **d)** memoria descriptiva de febrero de 2017 suscrito por el arquitecto José Luis Gamboa Rospigliosi (fojas 8); **e)** copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 004-2016-MPH-GGT del 12 de julio de 2016 (fojas 11); **f)** copia simple de la Partida Registral N° 11006388 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la

Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 23); **g**) copia simple de la Partida Registral N° 110263278 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 26); **h**) copia simple de la Partida Registral N° 11026435 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 28); **i**) plano de zonificación N° 01-00 suscrito por el arquitecto José Luis Gamboa Rospigliosi (fojas 30); **j**) plano perimétrico N° 01-05 suscrito por el arquitecto José Luis Gamboa Rospigliosi (fojas 31); **k**) plano de lotización N° 02-05 suscrito por el arquitecto José Luis Gamboa Rospigliosi (fojas 32); **l**) plano perimétrico – ubicación N° 03-05 suscrito por el arquitecto José Luis Gamboa Rospigliosi (fojas 33); **m**) plano perimétrico – ubicación N° 04-05 suscrito por el arquitecto José Luis Gamboa Rospigliosi (fojas 34); **n**) plano perimétrico – ubicación N° 04-05 suscrito por el arquitecto José Luis Gamboa Rospigliosi (fojas 35); **ñ**) CD (fojas 36).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de “el 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 Nacional de Bienes Estatales.

5. 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.

6. Que, el procedimiento administrativo de transferencia ha sido desarrollado por 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 modificada por la Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”). Asimismo, el numeral 14) del Texto Único del Procedimiento Administrativo de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN) recoge los requisitos previstos en “la Directiva”.

7. Que, el artículo 26° de la “Ley” modificada por la Ley N° 30230, “Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país” (en adelante la “Ley N° 30230”), dispone que la distribución de los ingresos obtenidos por los actos de administración o disposición efectuados sobre los predios de propiedad estatal se distribuyen, previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, en un 30% para la SBN y el 70% para la entidad.

8. Que, 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.

9. Que, en ese orden de ideas, habiéndose procedido a calificar la documentación técnica respectiva, mediante Informe de Brigada N° 341-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2017 entre otros aspectos, se concluye lo siguiente:

“(…)

4.1 Efectuada la evaluación técnica en la Base gráfica de predios del Estado – SBN, se verifica que “el predio”, encierra un área 77 301,44 m², asimismo, se superpone de manera gráfica:

- Parcialmente con un área de 69 283,95 m² que representa el (89,63 %) del área total solicitada, en ámbito del predio inscrito a favor del **ESTADO PERUANO**, en la partida registral N° **11026435** del Registro de Predios de la Oficina Registral Casma, identificado con el Código Único Sinabip -**CUS N° 90189**.
- Parcialmente con un área de 4 162,30 m² que representa el (5,39 %) del área total solicitada, en ámbito del predio inscrito a favor de **ESTADO PERUANO**, en la partida registral N° **11026327** del Registro de Predios de la Oficina Registral Casma, identificado con el Código Único Sinabip -**CUS N° 88419**.
- Y el área restante de 3 855,19 m² que representa el (4,98 %) del área total solicitada, en ámbito del predio inscrito a favor del **ESTADO - SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**, en la partida registral N° **11006388** del Registro de Predios de la Oficina Registral Casma, identificado con el Código Único Sinabip -**CUS N° 53098**.



RESOLUCIÓN N°

0400-2017/SBN-DGPE-SDDI

- 4.2 Insertado el polígono de "el predio", en el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero del INGEMMET), éste se encuentra parcialmente con un área de 42 012,73 m² (54,34%) en ámbito de la Concesión Minera denominada "HUARMEY", cuyo titular referencial es ALEJANDRO FELIX TAMARIZ HUERTA, signado con código N° 010070406, en estado TITULADO, para sustancia no metálico.
- 4.3 Se revisó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 004-2016-MPH-GGT, de fecha 12.07.2016, expedido por la Municipalidad Provincial de Huarney -presentado por "el administrado "que certifica que "el predio", tiene **Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM)-R-3, siendo los usos permisibles y compatibles con viviendas Unifamiliares y multifamiliares, usos que serían compatibles con "el predio".**

(...)

10. Que, la brigada de instrucción a cargo del procedimiento realizó una inspección técnica a "el predio" el 6 de junio de 2017 quedando registrada en la Ficha Técnica N° 0135-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio de 2017, constatándose:

(...)

-LA PRESENTE FICHA SE ELABORÓ EN BASE A LA INFORMACIÓN RECOGIDA EN CAMPO EL DÍA 06/06/2017.
-EL PREDIO INSPECCIONADO DE 77 301,44 M2, QUE OCUPA PARTE DE TRES PARTIDAS REGISTRALES DE PROPIEDAD DEL ESTADO CON REGISTROS CUS 90189,88419 Y 53098, SE TRATA DE UN TERRENO UBICADO EN LA EXPANSIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE HUARMEY, DE NATURALEZA ARENOSA Y DE TOPOGRAFÍA VARIADA. NO SE ENCUENTRA CERCADO NI OCUPADO POR TERCEROS. SE OBSERVA QUE EN EL MISMO SE HA DADO ALGÚN TIPO DE EXTRACCIÓN DE MATERIAL ANTERIORMENTE, SIN EMBARGO A LA FECHA NO SE OBSERVA QUE SE REALICE NINGUNA ACTIVIDAD SOBRE EL MISMO.

(...)

11. Que, mediante Oficio N° 235-2017-MPH-A presentado el 12 de junio de 2017 (S.I. N° 18873-2017) "la Municipalidad" manifiesta su aceptación en recibir "el predio" con la concesión minera descrita en el noveno considerando de la presente Resolución.

12. Que, mediante Memorando N° 01827-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2017 se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia (en adelante la "PP") informe si sobre "el predio" recae algún proceso judicial. Con Memorando N° 0790-2017/SBN-PP del 21 de junio de 2017, se da respuesta a lo solicitado informando que sobre "el predio" no recae ningún proceso judicial.

13. Que, de la calificación integral de los documentos presentados, se advierte que la "Municipalidad" **cumple con los requisitos formales exigidos por el "TUPA de la SBN" y "la Directiva"**, razón por la cual se admitió a trámite la presente solicitud de transferencia interestatal de "el predio".

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

14.1 Respecto a la expresión concreta de su pedido

La "Municipalidad" solicita la transferencia predial a título gratuito de "el predio" con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: **PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDA NUEVA**

VICTORIA (en adelante “el proyecto”).

La Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, dispone en el artículo 79° como función específica compartida diseñar y promover la ejecución de programas municipales de vivienda para las familias de bajo recurso; en consecuencia, “la Municipalidad” tiene competencia para ejecutar el citado proyecto.

14.2 Respeto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

“La Municipalidad” ha presentado el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 004-2016-MPH-GGT del 12 de julio de 2016 suscrito por el Gerente de Gestión Territorial en el que se indica que “el predio” tiene zonificación Residencia de Densidad Media (R3) cuyo usos permisibles son vivienda unifamiliar/multifamiliar, el cual es compatible con el proyecto a ejecutarse .

14.3 Acuerdo de Concejo

La “Municipalidad” ha cumplido con remitir el Acuerdo de Concejo N° 010-2017-MPH del 7 de marzo de 2017.

14.4 Respeto del plan conceptual de “el proyecto”

a) Alcance

“La Municipalidad” señala que “el proyecto” se realizará en el marco de los programas del Plan Nacional de Vivienda u otros promovidos por el sector, el cual comprende la adjudicación bajo la modalidad de subasta pública.

b) Cronograma preliminar

“La Municipalidad” indica que la ejecución de “el proyecto” tiene un plazo de un (1) año.

c) Presupuesto

“La Municipalidad” señala que la ejecución de “el proyecto” tendrá una inversión de S/ 16 385 337.65 (dieciséis millones trescientos ochenta y cinco mil trescientos treinta y siete con 65/100 Soles).

d) Beneficiarios aproximados

“La Municipalidad” ha cumplido con dicho requisito indicando que el número de beneficiario es de 175 familias.

e) Visación

En plan conceptual o idea proyecto correspondiente a “El proyecto” se encuentra suscrito por el Gerente de Gestión Territorial, el arquitecto José Luis Gamboa Rospigliosi.

15. Que, está demostrado que la “Municipalidad” cumple con los requisitos de forma y de fondo para aprobar la transferencia interestatal gratuita de “el predio”.

16. 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, 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”.





RESOLUCIÓN N°

0400-2017/SBN-DGPE-SDDI

17. 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:

17.1 Condiciones específicas

“La Municipalidad” se compromete a realizar las siguientes acciones: **a)** previsión presupuestal para la ejecución de la obra; **b)** firma del convenio institucional entre PROVIAS Nacional y “la Municipalidad”; **c)** Creación del Programa Municipal de Vivienda (PROMUVI); **d)** Actualizar el expediente técnico (presupuesto y cronograma de ejecución del proyecto); **e)** tramites, permisos y licencias; **f)** ejecución de obras; **g)** disponibilidad del área para la ejecución del programa.

17.2 Finalidad

“La Municipalidad” indica que “el predio” será destinado para la ejecución del proyecto denominado: **PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDA “NUEVA VICTORIA”**.

17.3 Plazo de ejecución

Para el caso en concreto, la “Municipalidad” no ha presentado un Programa o Proyecto de desarrollo o inversión, toda vez que se acogió al **plan conceptual o idea de proyecto**, razón por la cual no es posible establecer un plazo de ejecución del proyecto.

Sin embargo, sí es posible establecer como obligación que la “Municipalidad”, bajo sanción de reversión, presente en el plazo de dos (02) 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 y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7.5) de “la Directiva”.

18. Que, antes de la aprobación de la transferencia se debe realizar la independización correspondientes a las partidas registrales N° 11026435, 11026327 y 11006388 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma.

19. Que, en atención a lo expuesto resulta procedente aprobar la transferencia predial a título gratuito a favor de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY** en los términos expuestos de la presente resolución.

20. 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.

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 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° 0476, 0477 y 0478-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2017.



SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la **INDEPENDIZACIÓN** de las áreas 69 283.95 m², 4 162.30 m² y 155.19 m² ubicados a la altura del Km. 299 + 600 de la Carretera Panamericana Norte, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash inscrito en las Partidas Registrales N° 11026435, 11026327 y 11006388 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma con CUS N° 90189, 88419 y 53098 conforme a la documentación técnica que sustenta la presente Resolución.



SEGUNDO: APROBAR la **TRANSFERENCIA PREDIAL A TITULO GRATUITO** de las áreas descritas en el artículo primero de la presente Resolución a favor de **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY** con la finalidad que lo destine a la ejecución del proyecto denominado: **PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDA NUEVA VICTORIA**, caso contrario se revertirá a favor del Estado, 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 un plazo de dos (02) 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 y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, de conformidad con lo expuesto en la presente resolución.

CUARTO: DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.2



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