

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 526-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 09 de agosto de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 303-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, representada por el Alcalde Miguel Ángel Sotelo Llacas, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** de las áreas de 100 549,18 m<sup>2</sup> y 36 295,14 m<sup>2</sup>, ubicados en el Sector La Victoria del distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, que forman parte de los predios inscritos a favor del Estado en las partidas registrales N° 11029248 y N° 11006388 del Registro de Predios de Casma, signado con CUS N° 114750 y N° 53098, respectivamente (en adelante "los predios").

**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 Oficio N° 099-2018-MPH-A presentado el 2 de abril de 2018 (S.I. N° 11267-2018), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY** representada por el Alcalde Miguel Ángel Sotelo Llacas (en adelante "la Municipalidad") peticona la transferencia predial interestatal a título gratuito de "los predios" (fojas 1), para la ejecución del "Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria - Las Salinas - Predio II". Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Acuerdo de Concejo N° 022-2018-MPH del 28 de marzo de 2018 (fojas 2); **b)** Resolución de Gerencial N° 174-2018-MPH/GGT del 27 de marzo de 2018 (fojas 4-5); **c)** informe N° 310-2018-MPH-GGT-SGFPHU del 27 de marzo de 2018 emitido por la Subgerencia de Formalización de la Propiedad y Habilitaciones Urbanas de la municipalidad Provincial de Huarney (fojas 6); **d)** partida N° 11006388 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma Zona Registral N° VIII-Sede Huaraz (fojas 8-13); **e)** plan conceptual "Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria -Salinas" de noviembre 2017, suscrito por el Ing. José Alberto



Gutierrez Rurush (fojas 14); **f)** memoria descriptiva del predio Asentamiento Humano Ampliación La Victoria-Salinas de diciembre de 2017, (fojas 17); **g)** plano perimétrico y de ubicación PU del predio Ampliación La Victoria -Las Salinas del 17 de noviembre de 2017 (fojas 22); **h)** plano de zonificación PZ-01 del predio ampliación la Victoria II Etapa Las Salinas de marzo de 2018 (fojas 23); **i)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 005-2018-MPH-GGT del 26 de marzo de 2018 emitido por la Gerencia de Gestión Territorial de "la Municipalidad" (fojas 24), y; **i)** CD (fojas 44)

4. Que, mediante Oficio N° 774-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2018 se requirió a "la Municipalidad" que presente el plan conceptual o idea de proyecto de acuerdo con lo establecido en el literal j.1)<sup>1</sup> del numeral 7.1 de "la Directiva N° 005-2013/SBN" y se comunicó que "los predios" recaen parcialmente sobre la concesión minera "Huarmey". A fin que cumpla con efectuar la subsanación respectiva se le otorgó 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 efectuadas, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud (fojas 79).

5. Que, mediante Oficio N° 116-2018-MPH-A presentado el 12 de abril de 2018 (S.I N° 13418-2018), "la Municipalidad", subsana la observación presentando el plan conceptual "Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria - Las Salinas – Predio II" debidamente visados por el Gerente de Gestión Territorial de "la Municipalidad" (fojas 80-105).

6. 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.

7. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3)<sup>2</sup> 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.

8. 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.

9. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de "los predios", emitiéndose el Informe de Brigada N° 299-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de abril de 2018 (fojas 55), en el que se concluye, entre otros, respecto "los predios", lo siguiente: se encuentran inscritos a favor del Estado

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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".



**RESOLUCION N° 526-2018/SBN-DGPE-SDDI**

Peruano en las partidas N° 11029248 y N°11006388 del Registro de Predios Rurales, Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, Oficina Registral Casma y de la consulta a las bases gráficas, se visualiza que “los predios”, se superponen parcialmente con un área de 30 465,05 m<sup>2</sup> que representa el 22,26% del área total solicitada, en ámbito de la Concesión Minera “HUARMEY”, cuyo titular de dicha Concesión es Alejandro Félix Tamariz Huerta, signado con el Código 010070406, en estado titulado para sustancia no metálica; no se superpone con áreas naturales protegidas, monumentos arqueológicos prehispánicos y CIRAS<sup>3</sup>, líneas de transmisión de Alta Tensión<sup>4</sup>, comunidades campesinas.



**10.** Que, asimismo, de conformidad con lo establecido en el numeral 7.2) de la “Directiva N° 005-2013/SBN”, se verificó la libre disponibilidad de “el predio”, para lo cual se realizó la inspección técnica a “el predio” el 4 de mayo de 2018 (Fichas Técnicas N° 087 y N° 123-2018/SBN-DGPE-SDDI), constatando que “los predios” tienen topografía ondulada y presenta desniveles de hasta 3 metros, no existe ocupación alguna, salvo una edificación de 2500 m<sup>2</sup> aproximadamente que será reubicada por ser un club nocturno según se comprometió e informo el Gerente de Gestión Territorial, colinda con el derecho de vía de la Carretera Panamericana Norte, se observaron letreros colocados por “la Municipalidad” indicando que es propiedad del Estado.



**11.** 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 verificó 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.

**12.** Que, mediante el Informe Brigada N° 384-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2018 (fojas 106-107), 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” solicita la transferencia a título gratuito de “los predios” con la finalidad de destinarlo al proyecto de vivienda “Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria - Las Salinas – Predio II”.

**12.2 Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios**

La “Municipalidad” remite el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 05-2017-MPH-GGT del 26 de marzo de 2018 emitido por la Gerencia de Gestión Territorial de la Municipalidad Provincial de



<sup>3</sup> Se visualizó información en la página web del Sistema de Información Geográfica de Arqueología – SIGDA, del Ministerio de Cultura en: <http://sigda.cultura.gob.pe>

<sup>4</sup> Se visualizó información en la página web del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – OSINERMIN, referido al Menú Mapa Instalaciones Alta Tensión en: <http://www.osinergmin.gob.pe/newweb/uploads/Publico/MapaSEIN/#>

Huarmey, indicando que según el Plan de Desarrollo Urbano 2014-2024 (Plano - PDU-10) y el Reglamento Nacional de Edificaciones, "los predios", presentan zonificación Residencial de Media Densidad "RDM" (R3), con usos compatibles RDM.CL.OU.CE.UE.

En ese sentido, la zonificación de "los predios", asignados por la "Municipalidad" son compatibles con la finalidad para el cual solicita la transferencia predial a título gratuito.

### 12.3 Plan Conceptual denominado:

"Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria - Las Salinas-Predio II".

#### 12.3.1 Alcance

La "Municipalidad" menciona que el Plan Conceptual denominado: "Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria - Las Salinas – Predio II", ha sido elaborado con la finalidad de regularizar la posesión informal de los ocupantes o invasores informales asentados en "los predios", para lo cual ejecutarán 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" indica que en un periodo de dos (2) años, desarrollara las actividades establecidas en el plan conceptual o idea de proyecto, que luego conllevaran a la presentación del programa o proyecto de desarrollo o inversión "Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria - Las Salinas – Predio II"

#### 12.3.3 Presupuesto

La "Municipalidad" señala que tiene asignado un presupuesto de S/. 1 323 700.00 (Un Millón trescientos veintitrés mil trescientos setenta con 01/100 soles), para la ejecución del proyecto "Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria - Las Salinas – Predio II"

#### 12.3.4 Beneficiarios

En el plan conceptual o idea de proyecto denominado "Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria - Las Salinas – Predio II", se menciona que los beneficiarios directos son aproximadamente a 125 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", se establece como obligación de la entidad adquirente el de 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° 526-2018/SBN-DGPE-SDDI**

12.3.6 Visación

El plan conceptual o idea de proyecto denominado: "Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria - Las Salinas – Predio II" y los documentos técnicos se encuentran visados por el Gerente de Gestión Territorial de la "Municipalidad".



13. Que, en consecuencia, se determina que la "Municipalidad" cumple con los requisitos de forma para aprobar la transferencia predial interestatal a título gratuito de "los predios" a su favor.

14. Que, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de la "Directiva N° 005-2013/SBN" establece que la resolución que aprueba la transferencia, deberá contener necesariamente las condiciones específicas de esta, de acuerdo al tipo de transferencia a efectuarse, la finalidad para los cuales se ha 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 para el caso en concreto en la 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 cumplir con presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión denominado "Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria - Las Salinas – Predio II" y para ejecutar las obras de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica e iluminación pública, pistas, veredas y servicios complementarios de infraestructura y equipamiento, con la finalidad de adjudicar lotes a favor de pobladores asentados en "los predios"

**15.2 Finalidad**

Los predios serán destinados únicamente al proyecto denominado "Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria - Las Salinas – Predio II"

**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, bajo sanción de reversión, la presentación en el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, del 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, por otro lado, mediante escrito s/n presentado el 6 de abril de 2018 (S.I N° 12311-2018), Pedro González Payaque -Presidente de la Junta Vecinal AA.HH José Benitez Pantoja (el reclamante) reitera su oposición a la transferencia predial interestatal solicitada por "la Municipalidad", manifestando que han sido despojados de la posesión que ostentaban en "los predios" desde el 2013, por lo que se le debe de considerar su ocupación cuando se realice la evaluación de la transferencia<sup>5</sup>. (fojas 65).

17. Que, del análisis del documento mencionado en el considerando precedente se ha revisado que "el reclamante" como sustento de su oposición ha ofrecido entre otros documentos la Resolución de Alcaldía N° 320-2014-MPH-A del 12 de noviembre de 2014, en el cual "la Municipalidad" reconoce que el área donde se encontraba asentado el Asentamiento Humano José Benites Pantoja es de propiedad de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, indicando que realizarán diversas acciones para habilitar los terrenos lo cual conlleva a efectuar los trámites para la transferencia predial a favor de su Comuna, con la finalidad de efectuar el proceso de formalización a favor de la población, en virtud del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, el referido documento ha sido de pleno conocimiento de los pobladores de Huarmey y de sus representados, el mismo que no fue cuestionado, por lo que surtió sus efectos jurídicos.

18. Que, en consecuencia la oposición a la transferencia predial a título gratuito de "los predios" a favor de "la Municipalidad" para la ejecución del proyecto "Programa Municipal de Vivienda Asentamiento Humano Ampliación La Victoria - Las Salinas - Predio II", es inviable, en razón de que es física y jurídicamente imposible (la ocupación ilegal contraviene las normas jurídicas) y además sus representados tenían conocimiento de las acciones que efectuaría "la Municipalidad" conforme a las atribuciones conferidas por ley<sup>6</sup> en "los predios" a fin de garantizar el interés público.

19. 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.

20. 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".

21. 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.

22. Que, no obstante ello, toda vez que "los predios" se encuentran formando parte de otros predios de mayor extensión inscritos en las partidas registrales N° 11007843 y 11029248 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, resulta necesario efectuar su independización.

23. 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° 615 y N° 616-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2018.

5 Artículo 118.- Facultad de contradicción administrativa

118.1 Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

118.2 Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral.

118.3 La recepción o atención de una contradicción no puede ser condicionada al previo cumplimiento del acto respectivo.

6 ARTÍCULO 79.- ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO FÍSICO Y USO DEL SUELO

Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones:

1.2. Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial.

2.2. Diseñar y promover la ejecución de programas municipales de vivienda para las familias de bajos recursos

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 526-2018/SBN-DGPE-SDDI**

SE RESUELVE:

**PRIMERO.- APROBAR** la **INDEPENDIZACIÓN** de las áreas de 10 549,18 m<sup>2</sup> y 36 295,14 m<sup>2</sup>, ubicados en el Sector La Victoria del distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, que forman parte de los predios inscritos a favor del Estado en las partidas registrales N° 11029248 y N° 11006388 del Registro de Predios de Casma, signado con CUS N° 114750 y N° 53098, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



**SEGUNDO.- APROBAR** la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** de las áreas señaladas 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 Asentamiento Humano Ampliación La Victoria - Las Salinas – Predio II", 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 15.3 del décimo quinto 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



**ABOG. PERCY IVAN MEDINA JIMÉNEZ**  
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES