



RESOLUCIÓN N° 828-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 370-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE CAO**, representada por el señor Alcalde Enrique Ismael Del Campo Cisneros, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** del predio de 22 282,84 m², ubicado en el Lote 1 de la Manzana H1, Sector 4, del "Centro Poblado Cartavio – Habilitación Urbana", distrito de Santiago de Cao, provincia de Ascope y departamento de La Libertad, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11065190 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo y con CUS N° 119308, 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 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° 106-2018-MDSC/ALC, presentado el 2 de mayo de 2018 (S.I. N° 15888-2018), la Municipalidad Distrital de Santiago de Cao, representada por el señor Alcalde, Enrique Ismael Del Campo Cisneros (en adelante la "Municipalidad"), solicitó la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio", con la finalidad de ejecutar un Proyecto de Vivienda (foja 1). Para tal efecto, presentó entre otros: **1)** copa simple del Documento Nacional de Identidad del señor Enrique Ismael del Campo Cisneros (fojas 2); **2)** Copia simple de la credencial otorgada por el Jurado Electoral Especial de Pacasmayo en favor del señor Enrique Ismael Del Campo Cisneros (fojas 3), **3)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (fojas 4); **4)** Partida Registral N° 11065190 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo (fojas 5-7); y, **5)** Acuerdo de Concejo N° 004-2018-SE-MDSC del 20 de abril de 2018, mediante la cual la "Municipalidad" acuerda aprobar la solicitud de transferencia de "el predio" ante esta Superintendencia (fojas 8-10).

4. Que, mediante Oficio N° 173-2018-MDSC/ALC, presentado el 31 de mayo del 2018 (S.I. N° 20087-2018) (fojas 11), la "Municipalidad" adicionó los siguientes documentos: **1)** memoria descriptiva y planos del Título Archivado del Lote N°01 de la Manzana H-1, Sector 4 del "Centro Poblado Cartavio" (fojas 12-28); **2)** memoria descriptiva (fojas 29-30); **3)** plano de localización y ubicación (fojas 31); y **4)** plano perimétrico matriz (fojas 32).



5. Que, efectuado el diagnóstico técnico (en gabinete), se emitió el Informe Preliminar N° 582-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2018; concluyendo que "el predio": **1)** se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida Registral N° 11065190 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, el cual fue materia de desafectación de su condición de dominio público (recreación pública) a dominio privado, para fines de uso vivienda (Asiento B00001); **2)** cuenta con Zonificación "RDM-4", que tiene los usos permitidos y compatibles de "Residencia Unifamiliar/Multifamiliar"; **3)** viene siendo ocupado por diversa vegetación (árboles y/o cultivos); y, **4)** es atravesado por una línea de alta tensión, correspondiente a la concesión definitiva de transmisión denominada "L.T. S.E. Santiago de Cao - S.E. Casagrande 1 (L-3340)", que tiene como titular a la "Empresa de Energía Hidroeléctrica Andina – Hidrandina" (fojas 33-34).

6. Que, mediante el Oficio N° 1415-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2018 (fojas 36), se solicitó a la "Municipalidad" que presente el Programa o Proyecto de Desarrollo o Inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, establecidos de conformidad con sus respectivas competencias, que contenga: denominación, descripción, finalidad, objetivo, alcances del programa o proyecto, indicación del financiamiento, así como cronograma de la ejecución de la obra, estableciendo el plazo para su conclusión, o el Plan Conceptual o Idea del Proyecto, conteniendo: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado aprobado por el área competente de la entidad solicitante; asimismo, indique si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros; otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles más dos (2) días hábiles por el término de la distancia, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud.

7. Que, mediante los Oficio N° 235 y 242-2018-MDSC/ALC, presentados el 13 y 16 de julio de 2018 (S.I. N° 26079-2018 y S.I. N° 26214-2018, respectivamente) (fojas 39-54), la "Municipalidad", dentro del plazo otorgado, cumplió con presentar los documentos siguientes: **1)** Idea del Proyecto (Plan Conceptual) del **Programa Municipal (PROMUVI) denominado: Habilitación Urbana con Construcción Simultánea "Residencial Las Palmeras de Cartavio"** (fojas 40-51); y, **2)** Acuerdo de Concejo N° 060-2018-MPA emitido por la Municipalidad Provincial de Ascope el 13 de julio de 2018, mediante el cual se acuerda aprobar la **delegación de facultades a favor de la "Municipalidad" para que diseñe y promueva la ejecución del citado proyecto en el marco de los programas municipales de vivienda para las familias de bajos recursos**, conforme a lo establecido en el numeral 2.2 del inciso 2 del artículo 79° de la Ley N° 27972, "Ley Orgánica de Municipalidades" (fojas 55-56).

8. 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, el cual ha sido desarrollado por la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada "Procedimientos para la Aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado (en adelante la "Directiva"). Que, en aplicación de la citada "Directiva", se ha efectuado la calificación integral de los documentos presentados; verificándose que "el predio" constituye un bien de dominio privado del Estado, habiendo la "Municipalidad" cumplido con presentar los requisitos formales exigidos en el artículo VII de la "Directiva" (fojas 57-58), razón por la cual mediante el Informe Brigada N° 833-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de agosto de 2018, se admitió a trámite la solicitud de transferencia a título gratuito de "el predio".

9. Que, es conveniente precisar que el numeral 7.2 de la "Directiva" señala que: "con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, **de ser necesaria**, la SDDI 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".

10. Que, el 10 de agosto de 2018, profesionales de esta Subdirección efectuaron la inspección técnica de "el predio", quedando registrada en la Ficha Técnica N° 0173-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2018; verificándose entre otros, que en el mismo existen cultivos de maíz, alfalfa y tubérculos, con canales de riego en uso, tres módulos de tipo vivienda de un nivel con muros de ladrillo y techo de material ligero, sobre una extensión de 150 m². Cabe precisar que representantes de la "Municipalidad" estuvieron presentes durante la inspección técnica y manifestaron que los ocupantes habrían ingresado con permiso de las anteriores gestiones municipales; sin embargo, desocuparían el terreno cuando la actual gestión lo solicitara (fojas 60-63).





RESOLUCIÓN N° 828-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, habiéndose determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, es un bien de dominio privado y se encuentra de libre disponibilidad, se debe continuar con la calificación sustantiva de la presente solicitud, correspondiendo ahora pronunciarse por el aspecto de fondo del presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

11.1 Respecto a la expresión concreta del pedido

La “Municipalidad” solicitó la transferencia de “el predio”, con la finalidad de ejecutar el Proyecto denominado: **Habilitación Urbana con Construcción Simultánea “Residencial Las Palmeras de Cartavio”**.

11.2 Respecto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

La “Municipalidad” presentó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, emitido por el Jefe de Unidad de Urbanismo y Catastro de la Municipalidad Distrital de Santiago de Cao, Rafael Gutiérrez Campos el 23 de abril de 2018, en la cual se establece que “el predio” cuenta con zonificación: “RDM-4”, cuyo uso permitido y compatible es “Residencial Unifamiliar/Multifamiliar”. En ese sentido, la zonificación que tiene “el predio” es compatible con el uso que le pretende dar la “Municipalidad” para la ejecución del citado proyecto.

11.3 Respecto del Plan Conceptual del Programa Municipal de Vivienda (PROMUVI) denominado: “Habilitación Urbana con Construcción Simultánea “Residencial Las Palmeras de Cartavio” (entiéndase en adelante “el Proyecto”)

a) Alcances:

Se pretende promover y ejecutar obras de viviendas para personas de bajos recursos económicos, en conjunto con el Estado, a través del “Programa Mi Vivienda”, orientados a la construcción de viviendas económicas.

“El Proyecto” se ejecutará mediante obras de habilitación urbana y de edificación con 224 lotes, donde 223 son para vivienda y 1 para fines de uso recreativo.

b) Cronograma Preliminar:

En el caso concreto, la “Municipalidad” señala que la edificación de una (1) vivienda de interés social que forma parte del “Proyecto”, se ejecutará aproximadamente en un plazo no mayor de 7 meses, incluyendo en dicho plazo distintas labores relacionadas con movimiento de tierras, concreto simple, concreto armado, muro, vigas, pisos, redes de agua y desagüe, instalaciones eléctricas, entre otros.

c) Presupuesto estimado:

La “Municipalidad” señala que el presupuesto estimado para la ejecución del “Proyecto” será S/. 10 035 001,00 (Diez millones treinta y cinco mil uno con 00/100 Soles).



d) Número aproximado de Beneficiarios:

La "Municipalidad" estima un número aproximado de 669 beneficiarios.

e) Indicación si la ejecución del Programa o Proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o por terceros:

La "Municipalidad" señala que el financiamiento, desarrollo y ejecución del proyecto estará a cargo de una empresa privada más el bono del Techo Propio tramitado del "Fondo Mi Vivienda".

f) Visación:

El Plan Conceptual del "Proyecto" se encuentra debidamente visado por el Ingeniero Civil Luis E. Japay Valenzuela, en calidad de Jefe de la Unidad de Obras Públicas de la "Municipalidad".

g) Acuerdo de Concejo:

La "Municipalidad" cumplió con presentar el Acuerdo de Concejo N° 004-2018-SE-MDSC del 20 de abril de 2018, mediante la cual se acuerda aprobar la solicitud de transferencia de "el predio" ante esta Superintendencia (fojas 8-10); la misma que fue ratificada mediante el Acuerdo de Concejo N° 060-2018-MPA emitido por la Municipalidad Provincial de Ascope el 13 de julio de 2018, mediante el cual acuerda aprobar la delegación de facultades a favor de la "Municipalidad" para que diseñe y promueva la ejecución del **Programa Municipal de Vivienda (PROMUVI) denominado: "Habilitación Urbana con Construcción Simultánea "Residencial Las Palmeras de Cartavio"**, en el marco de los programas municipales de vivienda para la familias de bajos recursos, conforme a lo establecido en el numeral 2.2 del inciso 2 del artículo 79° de la Ley N° 27972, "Ley Orgánica de Municipalidades" (fojas 55-56).



12. 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.**



13. Que, habiendo señalado la "Municipalidad" que la ejecución del "Proyecto" estará a cargo de terceros, deberá establecerse en la resolución lo dispuesto en el quinto párrafo del numeral 7.5 de la "Directiva", el cual señala que en estos casos es obligación de la entidad adquirente presentar, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, 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; debiendo el contrato 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.



14. Que, 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".

15. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente, corresponde establecer los referidos parámetros de la presente resolución, sobre la base del Plan Conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

15.1 Condiciones específicas:

La "Municipalidad" ha solicitado la transferencia interestatal a título gratuito de "el predio" para la ejecución del "Proyecto", a fin de concretarlo mediante obras de habilitación urbana y de edificación de viviendas.



RESOLUCIÓN N° 828-2018/SBN-DGPE-SDDI

15.2 Finalidad:

"El predio" será destinado únicamente para la ejecución del "Proyecto", a través del cual se tiene planeado edificar aproximadamente 223 viviendas, habilitando el espacio de manera ordenada, contando con adecuadas condiciones de transitabilidad vehicular y peatonal.

15.3 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**; por lo que si bien es cierto, no es posible establecer un plazo de ejecución del proyecto, sí es posible establecer como **obligación que la citada 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 del artículo VII de la "Directiva".**



16. Que, mediante Oficio N° 2117-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre del 2018 (fojas 71), teniendo en cuenta el diagnóstico técnico en gabinete e inspección técnica; se comunicó a la "Municipalidad que: **1)** por "el predio" atraviesa una línea de alta tensión correspondiente a la concesión definitiva de transmisión denominada "L.T. S.E. Santiago de Cao – Casagrande 1 (L-3340)" y que tiene como titular a la Empresa de Energía Hidroeléctrica Andina – HIDRANDINA; y, **2)** se verificó ocupación de acuerdo a lo señalado en el décimo considerando de la presente resolución; por lo que a fin de continuar con el presente procedimiento, se solicitó manifestar su consentimiento expreso en el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del citado "Oficio".



17. Que, en atención a ello, mediante Oficio N° 302-2018-MDSC/ALC del 13 de septiembre del 2018 (S.I. N° 33797-2018), la "Municipalidad" manifiesta su consentimiento expreso con respecto a las implicancias mencionadas en el considerando precedente, por lo que solicita continuar con el procedimiento de transferencia interestatal de "el predio".



18. Que, de la revisión del Sistema Integrado Documentario se advierte que no hay ningún procedimiento administrativo referido a algún acto de administración que involucre "el predio"; y, de la revisión de los aplicativos "SINABIP" y "Procesos Judiciales" con los cuales cuenta esta Superintendencia, se advierte que sobre el mismo no recae proceso judicial alguno.

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, 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 (uno con 00/100 soles), el valor unitario del predio 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° 975-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2018;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- APROBAR la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** del predio de 22 282,84 m², ubicado en el Lote 1 de la Manzana H1, Sector 4, del "Centro Poblado Cartavio - Habilitación Urbana", distrito de Santiago de Cao, provincia de Ascope y departamento de La Libertad, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11065190 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo y con CUS N° 119308; a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE CAO**, para la ejecución del **Programa Municipal de Vivienda (PROMUVI) denominado: "Habilitación Urbana con Construcción Simultánea "Residencial Las Palmeras de Cartavio"**; 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.



SEGUNDO.- DISPONER que la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE CAO** 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.



TERCERO.- DISPONER que la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE CAO** tiene el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para presentar el 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, de conformidad con lo expuesto en el décimo tercer considerando de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

MPPF/reac-jecc
POI 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