

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 806-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de diciembre de 2017

VISTO:



El Expediente N° 851-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MANU**, representada por el Alcalde Moisés Huachaca Avalos, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** del predio de 49 52,75 m², ubicado en la Localidad de Villa Salvación a la altura del Km. 221 de la carretera Cusco – Huambutio – Paucartambo – Pillcopata – Salvación - Shintuya, distrito y provincia del Manu, departamento de Madre de Dios, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11011043 del Registro de Predios de la Oficina Registral Madre de Dios de la Zona Registral N° X – Sede Cusco, con Registro CUS N° 43061, 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 escrito presentado el 8 de noviembre de 2016 (S.I. N° 30853-2016), la Municipalidad Provincial de Manu, representada por el Alcalde, Moisés Huachaca Avalos (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia interestatal a título gratuito de “el predio” a efectos de ejecutar el Proyecto inicialmente denominado: “Ampliación de la Habilitación Urbana Vista Alegre” (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia certificada de la partida registral N° 11011043 del Registro de Predios de la Oficina Registral Madre de Dios (fojas 5-6); **2)** Acuerdo de Concejo N° 059-A-2016-CM-MPM-MDD del 19 de agosto de 2016, a través del cual se aprueba solicitar la transferencia de “el predio” ante la SBN (fojas 7-9);

4. Plan Conceptual del Proyecto denominado: "Ampliación de la Habilitación Urbana Vista Alegre", visado por el Ing. Rommel D. Mori Quispe, en representación de la Sub Gerencia de Infraestructura de la "Municipalidad" y el Arq. Jonathan Tomayconza Caro con Registro CAP N° 16656 (fojas 10-26); **3)** plano perimétrico – ubicación, plano general de lotización, plano perimétrico – ubicación y plano trazado y lotización, y memorias descriptivas respectivas, todos elaborados por el Arq. Jonathan Tomayconza Caro con Registro CAP N° 16656 con fecha octubre de 2016 (fojas 33-73); **4)** copia certificada de Acta de Sesión de Concejo Municipal Ordinaria de la "Municipalidad" (fojas 75-76); y, **5)** copia del Acta de Sorteo de Beneficiarios para adjudicación de terrenos que forman parte del Proyecto por parte de la "Municipalidad" (fojas 78-87).

5. 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.

6. 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.

7. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada "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").

8. Que, en ese orden de ideas, 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. Dicha disposición legal señala que: "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".

9. Que, de la calificación efectuada a la documentación técnica remitida, se procedió a elaborar el Informe de Brigada N° 1730-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2016 (fojas 88-89), concluyendo lo siguiente:

"(...)"

4.1 De la evaluación técnica efectuada en la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); **se determinó que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano**, inscrito en la partida N° **11011043** del registro de predios de la Oficina registrál de Madre de dios, correspondiéndole el registro **SINABIP N° 298** del Libro de Madre de Dios y **CUS N° 43061** con un área de 49 252,75m².

4.2 "El administrado" no presentó Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, requisito indispensable, para verificar si "el predio" es compatible con la zonificación asignada, no obstante, se ingresó en la página Web de la Municipalidad Provincial de Manu, no pudiéndose ubicar el plano de zonificación, por lo que no es posible determinar la compatibilidad del uso de "el predio".

"(...)"

10. Que, como parte de la calificación de la solicitud de transferencia, mediante el Oficio N° 162-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2017 (en adelante "el Oficio"),



RESOLUCIÓN N° 806-2017/SBN-DGPE-SDDI

esta Subdirección solicitó a la "Municipalidad" que presente el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de "el predio"; otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles más tres (3) días hábiles por el término de la distancia, para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes presentadas y disponerse, de ser el caso, el archivo correspondiente.



11. Que, en atención a lo expuesto, según consta de "el Oficio", "la Municipalidad" fue notificada el 13 de febrero de 2017, razón por la cual el plazo de diez (10) días hábiles más tres (3) días hábiles por el término de la distancia para subsanar la observación advertida por "la SDDI", venció el **2 de marzo de 2017** (fojas 95).

12. Que, consta en autos que la "Municipalidad", dentro del plazo previsto en el considerando que antecede, mediante el Oficio N° 057-2017-A-MPM-MDD, presentado el 2 de marzo de 2017 (S.I. N° 06353-2017) (fojas 96), adjunta el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 002-2017-SGIDUR-MPM del 21 de febrero de 2017, suscrito por el Sub Gerente de Infraestructura, Ing. Rommel D. Mori Quispe, Alcalde Moisés Huachaca Avalos y Gerente Municipal, Vicente Salas Pilares, de la "Municipalidad" (fojas 97).



13. Que, mediante Oficio N° 425-2017-A-MPM-MDD, presentado el 13 de diciembre de 2017 (S.I. N° 43782-2017), la "Municipalidad" presentó información aclaratoria respecto al Plan Conceptual, precisando que la denominación del proyecto es Programa Municipal de Vivienda (PROMUVI) "Mi Terrenito Propio" y el presupuesto estimado para su ejecución es S/.79 800,00 Nuevos Soles (fojas 105-106).

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



15. 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 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".

16. Que, en tal sentido, la inspección técnica a "el predio" se efectuó el 15 de setiembre de 2017, la cual quedó recogida en la Ficha Técnica N° 0193-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2017 (fojas 102-104), en la cual se determinó lo siguiente:

"Se trata de un predio de forma irregular, de topografía plana. El entorno en donde se ubica el predio, no cuenta con obras de infraestructura urbana tales como redes de agua, redes de desagüe, redes de alumbrado público y domiciliario, pistas pavimentadas y veredas de concreto.

A la fecha de la inspección técnica se constató que dentro del perímetro del predio había aproximadamente 20 módulos de vivienda de madera y/o ladrillo con techo liviano conformado por listones de madera con cobertura de planchas de calamina. Además se advirtió un área donde funcionan las instalaciones del servicio nacional de áreas naturales protegidas por el Estado, Sede Salvación, Ministerio del Ambiente. El resto de “el predio”, aproximadamente el 70%, está cubierto de vegetación (maleza), es decir se encontraba desocupado, sin uso, sin ningún tipo de explotación económica. (...)”

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



17.1 Respetto a la expresión concreta de su pedido

La “Municipalidad” ha solicitado la transferencia de “el predio” con la finalidad de destinarlo al Proyecto denominado **Programa Municipal de Vivienda (PROMUVI): “Mi Terrenito Propio”**.

17.2 Respetto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

La “Municipalidad” presentó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 002-2017-SGIDUR-MPM del 21 de febrero de 2017, suscrito por el Sub Gerente de Infraestructura, Ing. Rommel D. Mori Quispe, Alcalde Moisés Huachaca Avalos y Gerente Municipal, Vicente Salas Pilares, de la “Municipalidad” (fojas 97), mediante el cual se advierte que “el predio” tiene zonificación **R2 – A (Residencial de Densidad Baja)**. En tal sentido, dicha zonificación es compatible con el uso que le pretende dar la “Municipalidad” en relación al Proyecto.

17.3 Respetto del Plan Conceptual denominado Programa Municipal de Vivienda (PROMUVI): “Mi Terrenito Propio (en adelante el “Proyecto”)

a) Alcance

El “Proyecto” tiene como ámbito de aplicación al Centro Poblado “Villa Salvación”, específicamente en áreas de terrenos habilitados para lotes de uso residencial y en lotes urbanos subutilizados o en estado de abandono. El alcance de este programa es para familias de bajos recursos y que tengan residencia permanente en el distrito de Manu y que cumplan además, con requisitos de postulación para su posterior calificación.

b) Cronograma preliminar

La “Municipalidad” ha cumplido con dicho requisito, toda vez que ha programado concluir la ejecución de “el proyecto” en 255 días calendario, distribuidos de la siguiente forma: **a)** 60 días calendario del trabajo en gabinete; **b)** 90 días calendario del trámite ante registros públicos; **c)** 45 días calendario del proceso de adjudicación; y, **d)** 60 días calendario de la transferencia legal de la propiedad.



RESOLUCIÓN N° 806-2017/SBN-DGPE-SDDI

c) Presupuesto



La "Municipalidad" ha señalado que el "Proyecto" cuenta con un presupuesto de 79 800.00 (Setenta y nueve mil ochocientos con 00/100 Soles), distribuidos de la siguiente forma: **a)** 5 000.00 para los estudios de habilitación urbana a nivel de Exp. Técnico; **b)** 10 000.00 para la inscripción registral de Habitación Urbana y pago de derechos; **c)** 8 000.00 para la elaboración de banco de proyectos con énfasis en propuestas de vivienda sustentable económica de bajo costo; **d)** 12 000.00 para la ejecución de obras mínimas de trazado y estacado de manzanas y lotes, apertura de calles; **e)** 35 000.00 para la elaboración de Exp. Técnico de electrificación, agua y desagüe; **f)** 3 500.00 para la realización de inspecciones oculares de constatación y verificación de lotes en estado de abandono e implementación de banco de terrenos mediante informe técnico legal; y, **g)** 4 800.00 para talleres participativos e informativos con la población y beneficiarios.



d) Beneficiarios

La "Municipalidad" ha cumplido con dicho requisito, en la medida que se ha estimado como beneficiarios directos: 253 (doscientos cincuenta y tres) personas aproximadamente.



e) Visación

La "Municipalidad" ha cumplido con dicho requisito, toda vez que el Plan Conceptual se encuentra debidamente visado por el ingeniero Rommel D. Mori Quispe, en representación de la Sub Gerencia de Infraestructura de dicha comuna.

18. Que, en virtud a lo expuesto en el décimo cuarto y décimo séptimo considerando de la presente resolución, está demostrado que la "Municipalidad" cumple con los requisitos de forma y fondo para aprobar la transferencia interestatal gratuita de "el predio".

19. 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”.

20. 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:

20.1 Condiciones específicas



La “Municipalidad” ha solicitado la transferencia del “el predio”, para la ejecución del “Proyecto” que comprende la generación de suelo urbano a través de la modificación y ampliación de lotización de la Habilitación Urbana denominada “Urbanización Vista Alegre” de un total de 253 lotes urbanos, para su formalización, saneamiento legal y fomento de la vivienda de interés social, como respuesta a la demanda de vivienda en el Centro Poblado “Villa Salvación”, distrito y provincia del Manu, capital del departamento de Madre de Dios, lo que permitirá la accesibilidad al Programa Nacional de Vivienda “Techo Propio” en su modalidad de “Sitio Propio” del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.



20.2 Finalidad

Tal y como se precisó líneas arriba, “el predio” será destinado únicamente al proyecto denominado “Mi Terrenito Propio”, mediante el acceso a lotes de terrenos para familias en condición de pobreza y pobreza extrema, previo cumplimiento de requisitos y procedimientos que se establezcan.

20.3 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 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 (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”.

21. 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 (fojas 107).

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

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° 993-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2017;

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 806-2017/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES del predio de 49 252,75 m², ubicado en la Localidad de Villa Salvación a la altura del Km. 221 de la carretera Cusco – Huambutio – Paucartambo – Pillcopata – Salvación - Shintuya, distrito y provincia del Manu, departamento de Madre de Dios, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11011043 del Registro de Predios de la Oficina Registral Madre de Dios de la Zona Registral N° X – Sede Cusco, con Registro CUS N° 43061, a favor de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MANU**, para que sea destinado al Proyecto denominado **Programa Municipal de Vivienda (PROMUVI): “Mi Terrenito Propio”**, 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.

Artículo 2°.- DISPONER que la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MANU** 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 20.3) del vigésimo considerando de la presente resolución.

Artículo 3°: DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral Madre de Dios de la Zona Registral N° X – Sede Cusco de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-
POI N° 5.2.2.12



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