



RESOLUCIÓN N° 0836-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 928-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA**, representada por su alcalde Sra. Emma Luisa Mejía Venegas, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL**, respecto a un área de 75 265,37 m², que forma parte de un predio de mayor extensión denominado Ex Banco Minero, ubicado en la avenida Renan Elias S/N en el distrito, provincia y departamento de Ica; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 24 de agosto de 2019 (S.I. N° 28167-2019), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA**, representada por su alcaldesa Sra. Emma Luisa Mejía Venegas, en adelante “la Municipalidad”, solicita la transferencia de “el predio” para la ejecución del “Programa Municipal de Vivienda denominado “Los Pinos” (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia del documento nacional de identidad de su alcaldesa (fojas 3); **2)** copia de la credencial del Jurado Electoral Especial de Ica otorgado a favor de Emma Luisa Mejía Vengas (fojas 4); **3)** acuerdo de concejo N° 002-2017-MPI de fecha 12 de enero de 2017(fojas 5 al 7); **4)** copia de la partida N° 11007032 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 8 a 11); **5)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 482-2019-SGOPC-GDU-MPI de fecha 19 de agosto de 2019, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Ica (Fojas 12); **6)** copia de memoria descriptiva (fojas 13 a 15); **7)** copia documento “Programa Municipal de Vivienda denominado “Los Pinos” (fojas 16 a 19); **8)** copia de informa de fecha 06 de marzo de 2017 (fojas 20); **9)** copia de idea del proyecto(Plan Conceptual) “Mejoramiento de las condiciones habitacionales de la población asentada

sobre terrenos del exbanco minero, Asociación de Vivienda los Pinos, distrito, provincia y departamento de Ica” (fojas 21 al 61); y **10)** copia de plano de ubicación y perimétrico (Fojas 62).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

6. Que, el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias y fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.

7. Que, el artículo 212° numeral 212.1, 212.2, 212.3 y 212.4 de “el Reglamento” establece el procedimiento y requisitos de la transferencia el cual deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”; 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.

8. Que, mediante el Decreto Supremo N° 014-2020-VIVIENDA, promulgado el 22 de octubre de 2020, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobó el Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda que tiene como objeto establecer las disposiciones generales para diseñar y promover la ejecución de los Programas Municipales de Vivienda (PROMUVI), con la finalidad de impulsar el acceso de familias de menores recursos a una vivienda digna, que permitirá a las municipalidades distritales, en coordinación con la municipalidad provincial, diseñar y promover la ejecución de los PROMUVIS, en terrenos saneados del Estado (en adelante “el Reglamento de PROMUVIS”).

9. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

10. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1170-

2019/SBN-DGPE-SDDI del 09 de octubre del 2019 (fojas 69 a 71), el cual concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11007032 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, asignado con CUS 19884.
- ii)** Se advierte superposición gráfica con la Partida N° 02017250, (Lote 3 y 4 de la Mz. A de la Asociación Pro Vivienda La Angostura Sector Bajo) en 347.31 m² (0.46%)
- iii)** Del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorio remitido por “la Municipalidad” no señala área del predio materia de evaluación, por lo tanto se revisó el Plano de Zonificación Municipal N° 017-2003-MPI, advirtiendo que “el predio” se encuentra en ZRP – Zona de Recreación y Parques Sectoriales, existiendo discrepancia con lo señalado en el certificado, por lo tanto, se deberá de realizar la consulta a “la Municipalidad” con la finalidad de aclarar lo señalado.
- iv)** La idea de proyecto presentada por “la Municipalidad” no cuenta con cronograma preliminar, presupuesto estimado, asimismo no se encuentra visado.
- v)** “La Municipalidad” presentó el Acuerdo de Concejo N° 002-2017-MPPI de fecha 12 de enero de 2017, en la que se aprueba el pedido de transferencia de “el predio” para desarrollar un proyecto habitacional en el marco de un Programa Municipal de Vivienda Social.
- vi)** Según imagen satelital “el predio” está ubicado en una zona de naturaleza urbana actualmente se encuentra ocupado por edificaciones de tipo vivienda los cuales cuentan con vías de acceso, asimismo se visualiza que el 10% aproximado se encuentra desocupada y libre de edificaciones y según Ficha Técnica N° 0220-2013/SBN-DGPE-SDS de fecha 09 de mayo de 2013, se encuentra ocupado por 215 viviendas de material precario pertenecientes al Asentamiento Humano Los Pinos de Subtanjalla.

12. Que, mediante Oficio N° 1624-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de julio de 2020 (en adelante, “Oficio 1”) (fojas 74), esta Subdirección requirió a “la Municipalidad” entre otros lo siguiente: **i)** excluir el área de 347,31 m² que se superpone con el Lote 3 y 4 de la Mz. A de la Asociación Pro Vivienda La Angostura Sector Bajo, inscrito en la Partida Registral N° 02017250 de la Oficina Registral de Ica, sobre la cual está Superintendencia no puede realizar el acto de disposición requerido, en la medida que corresponde a un área inscrita a favor de terceros, por lo que no es de libre disponibilidad; **ii)** presentar el acuerdo de concejo aprobando el pedido de transferencia precisando el área modificada, y la ubicación del proyecto a ejecutar; **iii)** presentar el Programa de Desarrollo 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. El financiamiento deberá ser acreditado con documento expedido por el órgano competente; o, 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; con el área modificada; **iiii)** indicar si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros; y **v)** presentar el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de “el predio” expedido por la municipalidad en donde se encuentra el área materia de su interés, el cual consigne el área modificada. Para la subsanación de las observaciones formuladas, esta Subdirección le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 1”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con el numeral 7.3) de la Directiva 005-2013/SBN, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

13. Que, dentro del plazo otorgado mediante Oficio N° 140-2020-MPH-A de fecha 03 de agosto de 2020 (S.I. N° 11431-2020) (fojas 76), “la Municipalidad” solicitó ampliación de plazo para levantar las observaciones formuladas con “Oficio 1”, requerimiento que fue atendido por esta Subdirección con Oficio N° 1936-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2020 (en adelante “el Oficio 2”)(fojas 77),

otorgándole la ampliación de plazo excepcionalmente y por única vez por diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábiles; de conformidad con el numeral 7.3) de la Directiva 005-2013/SBN, concordado con el inciso 143.4 del artículo 143° de “TUO de Ley N° 27444”, y la Resolución Administrativa 288-2015-CE-PJ, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 2”.

14. Que, dentro del plazo otorgado mediante Oficio N° 0170-2020-AMPI de fecha 31 de agosto de 2020 (S.I. N° 13424-2020) “la Municipalidad” a fin de subsanar las observaciones formuladas con “Oficio 1” incorpora nueva documentación a su solicitud, la que se detalla a continuación: **i)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 371-2020-SGOPC-GDU-MPI del 23 de agosto del 2020(fojas 78), **ii)** copia simple de la partida registral N° 11007032 del Registro de Predios de la Oficina Registral Ica (fojas 79 y 80); **iii)** memoria descriptiva y plano ubicación, localización y perimétrico firmado por Arq. Kevin Norberto Cuello Garcia con CAP 1994 (fojas 81); **iv)** plan conceptual o idea de proyecto firmado por Arq. Kevin Norberto Cuello Garcia con CAP 1994 (fojas 82 y 84); **v)** acuerdo de concejo N° 040-2020-MPI del 27 de agosto del 2020; **vi)** informe legal N° 084-2020-GAJ-MPI del 24 de agosto del 2020; **vii)** informe N° 162-2020-SGAAHH-GDU-MPI del 24 de agosto del 2020 (fojas 85); **viii)** informe N° 111-2020/MP-ICA/GDU-SGAAHH/KNCG del 24 de agosto 2020(fojas 88); **ix)** informe N° 117-2020/MP-ICA/GDU-SGAAHH del 24 de agosto del 2020(fojas 100); y, **x)** informe N° 0653-2020-GDU-MPI del 24 de agosto de 2020(fojas 0653-2020).

15. Que, esta Subdirección evaluó la documentación descrita en el considerando anterior; emitiendo el Informe Preliminar N° 00877-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre de 2020 (fojas 104 a 106), a través del cual se concluyó, entre otros, lo siguiente:

- i)** El área solicitada forma parte del predio denominado “Ex Banco Minero”, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11007032 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, Zona, con CUS N° 19884.
- ii)** De acuerdo las imágenes satelitales del Google Earth del 04/07/2020 y Ficha Técnica N° 0220-2013/SBN-DGPE-SDS, el área de 64 490,11 m² (85,68% de “el predio”) se encuentra ocupado por edificaciones que corresponden al Asentamiento Humano Los Pinos de Subtanjalla y evidencian una ocupación informal de tipo vivienda con proyecciones de vías; y el área restante de 10 775,26 m² (14,32 % de “el predio”) se encuentra desocupado.
- iii)** Recae sobre zona calificada como ZRP - Recreación y Parques Sectoriales, conforme el Plano de Zonificación (PU-7) del Plan Director de Desarrollo Agro Urbano de Ica 1999-2020, aprobado por Ordenanza Municipal N° 017-2003-MPI, y conforme consta en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 371-2020-SGOPC-GDU-MPI del 28.08.2020, el cual no es compatible con la finalidad del Proyecto denominado “Programa Municipal de Vivienda – PROMUVI denominado “Los Pinos”.
- iv)** “La Municipalidad” presentó el Plan Conceptual o Idea del Proyecto del Programa Municipal de Vivienda “PROMUVI LOS PINOS”, en el que se consigna que el proyecto consiste en la construcción de aproximadamente 400 lotes de vivienda, áreas destinadas a servicios públicos como equipamientos recreativo y parques, educativo, y de salud, un local comunal y comedor, vías, pasos peatonales y reservorio de agua potable; beneficiando a 400 familias (aprox. 1500 habitantes) con un presupuesto estimado de 20 000 000,00 soles y cuya ejecución tendrá una duración de aproximadamente 4 años.
- v)** “La Municipalidad” presentó el Acuerdo de Concejo N°040-2020-MPI del 27/08/2020, con la que aprueba la transferencia predial a su favor.

16. Que, es pertinente mencionar que al haberse aprobado “el Reglamento de PROMUVIS”, esta Subdirección con Memorando N° 00060-2021/SBN-DGPE de fecha 07 de enero de 2021, elevó a la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal para que formule consulta a la Dirección de Normas y Registro - DNR, a fin de determinar entre otros lo siguiente: “(...)Si de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda, aprobado con Decreto Supremo No 014-2020-VIVIENDA, se podría transferir predios que actualmente se encuentran ocupados por terceros en su totalidad o de forma parcial a favor de gobiernos locales para destinarlos a PROMUVI, atendiendo a que dicha condición del predio no se encuentra comprendido como una causal de exclusión de los predios, según el artículo 6 del

citado dispositivo, pero que sin embargo, de acuerdo al inciso a) del artículo 13° constituye uno de los supuestos de extinción de la reserva”.

17. Que, la DNR con Memorando N° 00056-2021/SBN-DNR del 18 de enero de 2021 absuelve la consulta; y, de su contenido se colige entre otros lo siguiente:“(…) **i)** de acuerdo a lo previsto en el párrafo 5.3.6 del numeral de la Directiva N° 005-2013/SBN, procedimientos para la aprobación de transferencia interestatal de predios del Estado, aprobada con Resolución N° 067-2013/SBN, establece entre otros, que la existencia de ocupaciones en el predio estatal solicitado en transferencia no limita su libre disposición; **ii)** el numeral 18.1 del artículo 18 de “el Reglamento de PROMUVI” señala que las municipalidades deben al momento de solicitar al PGSU el Informe de Viabilidad Técnica, Económica y Financiera del PROMUVI, remitir como parte de la información requerida las características técnicas del predio, indicando la ubicación, área y linderos, ocupación actual, acceso, topografía, tipo y particularidades del suelo, disponibilidad de servicios de infraestructura, zonificación asignada y las observaciones sociales, físicas, ambientales y de otra naturaleza que consideren pertinentes, es decir, que el citado dispositivo ha contemplado la posibilidad de que el predio se encuentre ocupado. En ese sentido se concluye que no existe limitación legal para la transferencia de predios ocupados a las municipalidades, para la ejecución de un PROMUVI.”

18. Que, en virtud de lo advertido en los considerandos precedentes de la presenta resolución en la medida que “la Municipalidad” solicita “el predio” para ejecutar un Programa Municipal de Vivienda, esta Subdirección a fin de adecuar su requerimiento a “el Reglamento de los PROMUVIS”, emitió el Oficio N° 03641-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2021 (en adelante “el Oficio 3”) (Fojas 110) con el que se le solicitó presentar la siguiente documentación: **i)** solicitud de reserva para su posterior transferencia del área de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad de acuerdo al numeral 2 del inciso c) del artículo 7° concordado con el numeral 8.1. del artículo 8° de “el Reglamento de PROMUVI”; **ii)** el Acuerdo de Concejo que autoriza expresamente al Alcalde a solicitar la reserva del predio y la posterior transferencia a favor de la municipalidad para promover un PROMUVI; y, **iii)** el plan conceptual del PROMUVI que debe señalar, como mínimo, el área de predio, el número aproximado de beneficiarios y el cronograma preliminar de desarrollo del PROMUVI, acompañado de los planos perimétricos y de ubicación, así como la memoria descriptiva respectiva.

19. Que, para la subsanación de las observaciones formuladas, esta Subdirección le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 3”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 7.3 del artículo VII de “la Directiva N° 005- 2013/SBN”, concordado con el artículo 189.2° de “el Reglamento”.

20. Que, “el Oficio 3” fue notificado el 02 de septiembre de 2021, conforme consta del correo institucional de “La Municipalidad” mediante el cual se dio el acuse de recibido. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 17 de septiembre de 2021.

21. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la Municipalidad” no cumplió con subsanar el íntegro las observaciones advertidas en “el Oficio 3” en el plazo

1 Artículo 7.- Acciones de la municipalidad

La municipalidad debe realizar las siguientes acciones:

(…)

c) En caso que el predio sea de propiedad del Estado:

(…)

2. Solicitar la reserva a la SBN o al GORE, según corresponda, y su transferencia posterior.

2 Artículo 8.- reserva de predios del estado

8.1. Las municipalidades pueden solicitar a la SBN o al GORE, según corresponda, la reserva de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, para su posterior transferencia con la finalidad de ejecutar un PROMUVI. La solicitud es firmada por el Alcalde y contiene lo siguiente:

a) El Acuerdo de Concejo que autoriza expresamente al Alcalde a solicitar la reserva del predio y la posterior transferencia a favor de la municipalidad para promover un PROMUVI.

b) El Plan Conceptual del PROMUVI que debe señalar, como mínimo, el área de predio, el número estimado de beneficiarios y el cronograma preliminar de desarrollo del PROMUVI, acompañado de los planos perimétrico y de ubicación, así como la memoria descriptiva respectiva.

c) El número de la partida registral del predio o, cuando se trate de predios no inscritos, el Certificado de Búsqueda Catastral con una antigüedad no mayor a sesenta (60) días calendario.

otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles sus pedidos de transferencia predial y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 00854-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1166-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de transferencia formulada por **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA** representada por su alcaldesa Sra. Emma Luisa Mejía Venegas, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.4

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SSDI

PROFESIONAL DE LA SSDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO