



RESOLUCIÓN N° 0867-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 548-2021/SBNSDDI, que sustenta la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PASCO**, mediante la cual peticona la **RESERVA DE PREDIO DEL ESTADO** del área de 306 282,54 m², constituido por la Parcela 1, ubicado en el distrito de Chaupimarca, provincia y departamento de Pasco, inscrito en la Partida Registral n.º 11026982 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pasco de la Zona Registral n.º VIII – Sede Huancayo, anotado en el CUS n.º 126349 (en adelante “el predio”), a fin de solicitar su posterior transferencia para la ejecución de un Programa de Vivienda Municipal (PROMUVI); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley n.º 29151”), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (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, responsable de normar, entre otros, los actos de administración y disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos de los actos de disposición, así como el de reserva de predios estatales, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).
2. Que, con el Oficio n.º 0352-2021-HMPP-PASCO/A presentado el 28 de mayo del 2021 (S.I. n.º 13610-2021), la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PASCO representada por su alcalde Sr. Marco De La Cruz Bustillos, en adelante “la Municipalidad”, solicita la reserva de “el predio”, a fin de solicitar su posterior transferencia para la ejecución del Programa Municipal de Vivienda (PROMUVI), denominado “Habilitación Urbana Residencial Parcela 1”. Para tal efecto, remite la siguiente documentación: a) Acuerdo de Concejo Municipal n.º 026-2021/HMPP-CM del 26 de abril de 2021; b) Certificado de Parámetros Urbanísticos n.º 002-2020-GM-GI/SGPDT/PASCO emitido el 25 de febrero de 2020; c) Memoria Descriptiva – Habilitación Urbana Residencial PARCELA I, de fecha mayo de 2021, firmada por la Subgerente de Planificación y Desarrollo Territorial; d) Plan Conceptual PARCELA I – Habilitación Urbana Residencial PARCELA I, de fecha mayo de 2021, firmado por la Subgerente de Planificación y Desarrollo Territorial; e) Plano de Ubicación y Plano Perimétrico.
3. Que, el numeral 80.3 del artículo 80º de “el Reglamento”, señala que la reserva de predios para programas de vivienda de interés social se tramita conforme la norma de la materia. En ese sentido, el presente procedimiento se encuentra regulado en el Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda aprobado con Decreto Supremo n.º 014-2020-VIVIENDA el 22 de octubre de 2020 (en adelante “el Reglamento de PROMUVI”), cuyos requisitos de procedencia están taxativamente previstos en el artículo 8º de la acotada normativa.

4. Que, como parte de la evaluación formal del presente procedimiento, mediante Informe Preliminar n.º 00797-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2021 (fojas 19 al 21), en relación a “el predio” se determinó lo siguiente: i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11026982 del Registro de Predios de la Oficina registral de Pasco, con CUS 126349; ii) Se superpone con Derechos Mineros Vigentes otorgados a la Empresa Administradora Cerro S.A.C con n.º 010000714L (Vigente – Metálica); iii) Se encuentra incorporado al portafolio predial del Estado con registro n.º 677-2020, con potencialidad no específica, en condición vigente; iv) Según se visualiza en las imágenes de satélite de Google Earth de fecha 30 de junio de 2019, se encuentra ocupado por agrupaciones de vivienda abarcando un área aproximada de 79 140,00 m² (25,84 %), encontrándose el resto del área de 227 142,54 m² (74,16%); y, v) Según el certificado de parámetros urbanísticos n.º 002-2020-GMGI/SGPDT/PASCO, un área de 303 467,00 m² (99,08 %) no cuenta con zonificación y el área restante de 2 815,54 m² (0,92 %) tiene la zonificación de Residencial de Densidad Media – R3, con usos permitidos para vivienda taller industrial elemental complementaria y vivienda.

5. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, mediante el Oficio n.º 02845-2021/SBN-DGPE-SDDI del 08 de julio de 2021 [en adelante “el Oficio” (fojas 22 y 23)], se hizo de conocimiento a “la Municipalidad” lo advertido en los ítems ii), iv) del Informe Preliminar referido en el considerando anterior, asimismo, se le solicitó que presente el plan conceptual del PROMUVI, señalando 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, debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante según su ROF, en un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

6. Que, “el Oficio” fue notificado el 14 de julio de 2021 (foja 23), según consta el cargo de notificación que obra en el mismo, razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° del TUO de Ley n.º 27444; asimismo, se debe precisar que el plazo otorgado al ser computado desde el día siguiente de la notificación, vencía el 03 de agosto de 2021; habiendo “la Municipalidad” con Oficio n.º 0433-2021-HMPP-PASCO/A del 21 de julio de 2021 [S.I. N.º 18787-2021 (foja 24 al 34)], es decir dentro del plazo otorgado, presentado el plan conceptual del proyecto denominado “Habilitación Urbana Residencial Parcela I” (fojas 56).

7. Que, de la calificación formal de los documentos presentados por el administrado, se emitió el Informe de Brigada n.º 00788-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de setiembre de 2021 (fojas 36 y 37), determinándose, entre otros, que: i) “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; ii) “La Municipalidad” ha cumplido con presentar la solicitud de reserva de “el predio” indicando la partida registral del mismo, Acuerdo de Concejo Municipal N° 026-2021/HMPP-CM del 26 de abril de 2021 y el Plan Conceptual del Programa Municipal de Vivienda denominado Habilitación Urbana Residencial Parcela 1, concluyendo que se cumplió con los requisitos detallados en el artículo 8° de “el Reglamento de PROMUVI”; iii) Corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva correspondiente.

8. Que, el artículo 190° establece que en la etapa de calificación sustantiva, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. Además, los resultados de la calificación sustantiva se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

9. Que, como parte de la calificación sustantiva, se emitió el Informe Preliminar n.º 01283-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2021 (fojas 39 al 41), verificándose que “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral 11026982 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pasco, correspondiente al CUS 126349, el mismo que no constituye un bien de dominio público, no habiéndose advertido situaciones técnicas que impidan su disposición. En ese sentido, corresponde determinar la idoneidad de los documentos presentados para acreditar el cumplimiento de los requisitos formales exigidos en el artículo 8° de “el Reglamento de PROMUVI”, conforme se detalla a continuación:

Respecto a la expresión concreta de su pedido:

“La Municipalidad” solicita la Reserva de “el predio” sobre el que pretende ejecutar el Programa Municipal de Vivienda denominado Habilitación Urbana Residencial Parcela 1.

Acuerdo de Concejo Municipal:

"La Municipalidad" ha presentado el Acuerdo de Concejo Municipal N° 026-2021/HMPP-CM del 26 de abril de 2021, mediante el cual se autoriza al Alcalde de "la Municipalidad" para solicitar la Reserva de "el predio" ante esta Superintendencia para su posterior transferencia.

Respecto al Plan Conceptual del proyecto:

"La Municipalidad" ha presentado plan conceptual del Programa Municipal de Vivienda denominado Habilitación Urbana Residencial Parcela 1, suscrito por el Subgerente de la unidad de la unidad de Estudios de Pre Inversión y la Subgerente de Planificación y Desarrollo Territorial de "la Municipalidad", del cual se advierte lo siguiente:

- a) Área del predio: 306 282,54 m².
- b) Indicación de beneficiarios: 500 familias del distrito que carecen de un terreno propio y una vivienda.
- c) Cronograma general de la ejecución del proyecto: Se establece un plazo de 5 años con las obras culminadas al 100%, involucrando una Primera Etapa sobre Estudios previos y pre-requisitos, elaboración del proyecto, trámite de la licencia de habilitación urbana, construcción de obras básicas de saneamiento, adjudicación, independización de títulos de propiedad y entrega de títulos y conformidad de obras; y una Segunda Etapa sobre trámite de la licencia de habilitación urbana, construcción de obras básicas de saneamiento, adjudicación, independización de títulos de propiedad, entrega de títulos y conformidad de obras, liquidación del proyecto y post evaluación.
- d) "La Municipalidad" adjuntó los planos perimétricos y de ubicación, así como la memoria descriptiva respectiva.

En ese sentido, se concluye que "la Municipalidad" ha cumplido con remitir los requisitos para la aprobación de la reserva, de conformidad con lo establecido en el artículo 8° de "el Reglamento de PROMUVI".

Sobre la condición de "el predio":

Conforme a lo señalado en el Informe Preliminar n.° 00797 2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2021 e Informe Preliminar n.° 01283-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2021, se ha descartado que "el predio" se encuentre afectado por Áreas Naturales Protegidas, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y CIRAS, Líneas de Transmisión de Alta Tensión, Comunidades Campesinas, ni con procesos judiciales.

En consecuencia, se descarta que "el predio" se encuentre dentro del ámbito de los predios excluidos detallado en el artículo 6° del "Reglamento de PROMUVI".

10. Que, el artículo 9° de "el Reglamento de PROMUVI", establece expresamente que verificado el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 8° del marco legal antes citado, así como que no se trate de predios excluidos a los que se refiere el artículo 6° del mismo, previa evaluación de la libre disponibilidad del bien, se emite la resolución correspondiente que aprueba la reserva; la misma que tiene una vigencia de dos (02) años computados desde la fecha de notificación a "la Municipalidad".

11. Que, habiéndose verificado que "la Municipalidad" ha presentado todos los requisitos formales y que los mismos han sido evaluado como idóneos para el presente procedimiento, corresponde aprobar la reserva de "el predio", quedando obligada "la Municipalidad" a presentar la solicitud de transferencia para la ejecución del Programa Municipal de Vivienda denominado "Habilitación Urbana Residencial Parcela 1", dentro del plazo de vigencia de la reserva, que es de dos (02) años computados desde la fecha de notificación de la presente resolución, bajo sanción de extinción en caso de incumplimiento; precisándose que la reserva se efectúa a favor de "la Municipalidad" única y exclusivamente para custodia y vigilancia, bajo responsabilidad del Alcalde y sanción de extinción en caso de incumplimiento, conforme lo señalado en el artículo 12° de "el Reglamento de PROMUVI". Debiéndose inscribir la presente resolución como carga en la Partida Registral n.° 11026982 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pasco de la Zona Registral n.° VIII – Sede Huancayo, así como en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP); quedando facultada "la Municipalidad" para gestionar el desarrollo del proyecto del PROMUVI, mediante la suscripción del convenio a que se refiere el inciso 3 del literal c) del artículo 7 del "Reglamento de PROMUVI".

12. Que, es preciso señalar que conforme lo establece el artículo 13° de “el Reglamento de PROMUVI”, la reserva del predio se extingue mediante resolución, además de lo señalado en el considerando precedente, cuando “la Municipalidad” no cumpla con custodiar “el predio” permitiendo la posesión informal del mismo; no gestione la suscripción del convenio de Cooperación Interinstitucional con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) y el Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV) dentro del plazo de seis (06) meses de aprobada la reserva; o, cuando el MVCS, a través del Programa Generación de Suelo Urbano (PGSU), declara inviable técnica, económica o financieramente el proyecto, se extinguirá la reserva de “el predio” mediante resolución.

De conformidad con lo establecido en el “TUO Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, el “TUO Ley n.º 27444”, “el Reglamento de PROMUVI”, Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, la Resolución n.º 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal n.º 1196-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1º. Aprobar la **RESERVA DE PREDIO DEL ESTADO** de un área de 306 282,54 m², constituido por la Parcela 1, ubicado en el distrito de Chaupimarca, provincia y departamento de Pasco, inscrito en la Partida Registral n.º 11026982 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pasco de la Zona Registral n.º VIII – Sede Huancayo, anotado en el CUS n.º 126349, a favor de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PASCO**, con un plazo de vigencia de dos (02) años, computados desde la fecha de notificación de la presente resolución, quedando obligada a presentar la solicitud de transferencia para la ejecución del Programa Municipal de Vivienda denominado Habilitación Urbana Residencial Parcela 1, dentro del mismo plazo de vigencia, bajo sanción de extinción de la reserva, en caso de incumplimiento.

Artículo 2º. Establecer que la **RESERVA DE PREDIO DEL ESTADO** aprobada en el artículo 1º de la presente resolución, se efectúa únicamente para custodia y vigilancia de “el predio”, bajo responsabilidad del Alcalde de “la Municipalidad”, y será pasible de extinción cuando “la Municipalidad” no cumpla con custodiar “el predio” permitiendo la posesión informal del mismo; no gestione la suscripción del convenio de Cooperación Interinstitucional con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) y el Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV) dentro del plazo de seis (06) meses de aprobada la reserva; o, cuando el MVCS, a través del Programa Generación de Suelo Urbano (PGSU), declare inviable técnica, económica o financieramente el proyecto.

Artículo 3º.- El Registro de Predios de la Oficina Registral de Pasco de la Zona Registral n.º VIII – Sede Huancayo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente Resolución, anotará en el rubro de Cargas y Gravámenes de la partida registral que corresponde, la reserva dispuesta en el artículo 1º de la presente resolución, asimismo, inscribirá su condición de intangibilidad.

Regístrese, comuníquese y publíquese.
P.O.I. 18.1.3.30

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario