

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1300-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N.° 1100-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY** debidamente representada por el Sr. Elmer Dueñas Espíritu en su calidad de alcalde provincial, respecto a la **RESERVA DE PREDIO**, del área de 255 200,68 m², ubicada en el Sector Tres Piedras, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, la cual se encuentra en el ámbito de las Partidas N.° 11033239, 11033237, 11026327 y 11033238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N.° VII-Sede Huaraz, signados con los CUS N.° 166377, 166397, 88419 y 166388 respectivamente ; 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.° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado por el Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley N.° 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 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 dedisposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los prediosque 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 relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.° 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA;

2. Que, mediante los Oficio N.° 183-2022-MPH-A y 147-2022-MPH-A-GM-GGT debidamente registradas a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia los días 28 de setiembre de 2022 (Sl. N.° 25751-2022) y 07 de diciembre de 2022 (Sl. N.° 33268-2022), la Municipalidad Provincial de Huarney debidamente representada por el Sr. Elmer Dueñas Espíritu en su calidad de alcalde provincial (en adelante "el administrado"), solicitó la reserva del área de 255 200,68 m², ubicada en el Sector Tres Piedras, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash (en adelante "el área"), con la finalidad de posteriormente desarrollar el Programa Municipal de Vivienda Ampliación La Victoria Salinas III Etapa (en adelante "el programa");

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://www.sbn.gob.pe>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave:

1389737579 copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://www.sbn.gob.pe>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 97245979V5

3. Que, debe tenerse presente que los Programas Municipales de Vivienda-PROMUVI tienen por finalidad la de promover la construcción de unidades de vivienda interés social destinadas a disminuir el déficit habitacional, para permitir el acceso de la población de menores recursos económicos a viviendas dignas y adecuadas, sin que ello considere una vulneración contra la autonomía de las municipalidades, reconocida en el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú y en el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N.° 27972;

4. Que, asimismo, es pertinente acotar que el subnumeral 2.2 del numeral 2 del Artículo 79° de la Ley N.° 27972 “Ley Orgánica de Municipalidades”, prescribe como función específica compartida de las municipalidades provinciales en materia de organización de espacio físico y uso del suelo, la de “(...) *diseñar y promover la ejecución de programas municipales de vivienda para las familias de bajos recursos (...)*;

5. Que, corresponde señalar que el numeral 80.3 del Artículo 80° de “el Reglamento”, prescribe 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.° 014-2020-VIVIENDA del 22 de octubre de 2020 (en adelante “el Reglamento de PROMUVI”), cuyos requisitos de procedencia están taxativamente previstos en el Artículo 8° de la acotada normativa;

6. Que, el Artículo 8° de “el Reglamento de PROMUVI”, establece taxativamente los requisitos de procedencia para el otorgamiento de reserva de predios; asimismo, en cuanto a la aprobación y plazo de la reserva, el Artículo 9° de “el Reglamento de PROMUVI” dispone que cuando se verifique el cumplimiento de los requisitos previstos en el Artículo 8°, así como que no se trate de predios excluidos a los que se refiere el Artículo 6°, previa evaluación de la libre disponibilidad del bien, se emite la resolución correspondiente que aprueba la reserva; la misma que tendrá una vigencia de dos (02) años computados desde la fecha de notificación a la Municipalidad;

7. Que, de acuerdo con lo prescrito en los Artículos 2°, 3° y 5° del referido Reglamento, los PROMUVI *son edificaciones destinadas a viviendas de interés social que cuentan con servicios públicos domiciliarios instalados, pistas, veredas e infraestructura vial, redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público y que se desarrollan en el marco de los programas y productos promovidos por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento*, debiendo ejecutarse en predios debidamente saneados que sean propios o transferidos por el Estado ubicados en áreas urbanas y áreas urbanizables inmediatas de libre disponibilidad y que, de acuerdo a lo señalado en la Exposición de Motivos del referido Reglamento, **los predios identificados para PROMUVI deben estar libres ocupación y saneados de forma física y legal**.

Calificación formal del procedimiento de reserva predial

8. Que, de conformidad con lo prescrito en el Artículo 82° de “el Reglamento”, corresponderá a esta subdirección en su calidad de instructor del procedimiento de reserva predial, la evaluación de la solicitud formulada por “el administrado”, verificándose el cumplimiento de los requisitos, la titularidad del predio, así como la existencia o no de restricciones legales o judiciales u otras situaciones que impidan su libre disponibilidad

9. Que, como producto de la evaluación efectuada al requerimiento de reserva predial formulado por “el administrado”, esta subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 01262-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2022, el cual concluyó lo siguiente:

(...)

- a) *“La municipalidad” solicita la transferencia de un predio de 255 200,68 m2 para el Programa Municipal de Vivienda Ampliación La Victoria Salinas III Etapa, Distrito y Provincia de Huarmey, departamento de Ancash, de los cuales se distribuye sobre 04 partidas registrales cuya titularidad se encuentra a favor del Estado representado por la SBN (11033239, 11033237, 11026327 y 11033238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N.º VVI-Sede Huaraz).*
- b) *De la revisión de las partidas registrales 11033239, 11033237, 11026327 y 11033238, se observa que inicialmente fueron independizadas y transferidas a la Municipalidad Provincial de Huarmey y posteriormente cancelada por incumplimiento de la finalidad, revertida al Estado – SBN en mérito a la Resolución N.º 0528-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 08.06.2022.*
- c) *De la consulta a las diferentes bases gráficas y GEO portales Web que la SBN accede a manera de consulta, se ha verificado que “el predio” no se encuentra afectado por lotes petroleros, predios formalizados, Áreas Naturales Protegidas ni zonas de amortiguamiento, infraestructura vial, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y CiRAS, líneas de transmisión eléctrica, Comunidades Campesinas y pueblos indígenas.*
- d) *De la consulta realizada al GEOCATASTRO de la SBN, se verifica que no se superpone con Solicitudes de Ingreso en trámite o pendientes de atención. No obstante, cabe mencionar que las solicitudes de transferencia encontradas corresponden a áreas de mayor extensión que involucran al área evaluada en este informe, y que fueron solicitados en su momento por “la municipalidad” en estado concluido.*
- e) *“el predio” se superpone con 03 procesos que se encuentran en estado No concluido.*
- f) *De la ocupación de “el predio”, se observa de las imágenes satelitales del Google Earth, un terreno eriazo, con topografía variada, suelo arenoso, ubicado a casi 400 mts hacia el Este se encuentra la Vía Panamericana Norte, de las Imágenes satelitales se observa de fecha 08.09.2021 que no cuenta con cerco perimétrico, en su interior se ve camino de trocha de 609 ml y 331 ml, con un ancho de 6 m, siendo un área de 3 654 m2 y de 1 986,00 m2 (respectivamente), no se observa actividad, se encuentra cerca a zona urbana por su lado Sur que corresponde a PROMUVI Ampliación La Victoria Salinas, del Street View del año 2015, se observa desde la carretera panamericana algunas ocupaciones dispersas de aparentes viviendas. Información que se complementa con la Ficha Técnica N.º 0291- 2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 08.11.2017, el cual se llevó a cabo la inspección a un área de 190 868,17 m2 , que corresponde al área inicial del CUS N.º 88419, de los un área de 85 583.11 m2 .(área remanente) forma parte del área evaluada en este informe.*
- g) *De la zonificación se ha determinado que “el predio” se encuentra superpuesto sobre zonificación CL (Comercio local) en 17 200 m2 (6.74%) aprox., sobre ZRP (Zona de Recreación Pública) en 25 500 m2 (10%) aprox., sobre E-1 (Educación Básica) en 4 200 m2 (1.64%) aprox., y sobre RDB (Zona Residencial de Densidad Baja) en un área de 208 300,68 m2 (81.62%) aprox. Información de acuerdo al Plano de zonificación del Plan de Desarrollo Urbano 2014-2024*

(...)

10. Que, tomando en consideración la evaluación prescrita en el considerando precedente y como producto de la calificación formal de los documentos presentados por “el administrado”, esta subdirección elaboró el Informe de Brigada N.º 00941-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de

octubre de 2022, a través del cual se determinó que “el predio” constituye uno de dominio privado estatal y de libre disponibilidad; asimismo, se estableció que “el administrado” cumplió con la presentación de los documentos que se encuentran previstos en el Artículo 8° de “el Reglamento del PROMUVI”;

11. Que, mediante el Oficio N.° 04282-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2022, debidamente notificado el 03 de noviembre de 2022, esta subdirección hizo de conocimiento de “el administrado” que se había superado la etapa de calificación formal respecto de su solicitud de reserva predial, razón por la cual, se continuaría con la calificación sustantiva respectiva;

Calificación sustantiva del procedimiento de reserva predial

12. Que, como parte de la calificación sustantiva del requerimiento formulado por “el administrado”, esta subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 01621-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2022, en el cual se señala que “el predio” se encuentra en el ámbito de cuatro (04) predios estatales:

- **Partida N.° 11033239** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N.° VII-Sede Huaraz y signado con el CUS N.° 166377 (superposición en 76 810.93 m² equivalente al 30.1%).
- **Partida N.° 11033237** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N.° VII-Sede Huaraz y signado con el CUS N.° 166397 (superposición en 3 139.56 m² equivalente al 1.23%).
- **Partida N.° 11026327** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N.° VII-Sede Huaraz y signado con el CUS N.° 88419 (superposición en 85 583.11 m² equivalente al 33.53%).
- **Partida N.° 11033238** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N.° VII-Sede Huaraz y signado con el CUS N.° 166388 (superposición en 89 667.08 m² equivalente al 35.14%)

() Revisada las partidas registrales N.° 11033239, 11033237, 11026327 y 11033238, se advierte que inicialmente fueron independizadas y transferidas a la Municipalidad Provincial de Huarmey y luego por incumplimiento de la finalidad, fueron revertidas a favor del Estado – SBN, en mérito a la Resolución N.° 0528-2022/SBN-DGPESDAPE del 08 de junio de 2022*

13. Que, asimismo, se determinó que “el predio” se superpone con tres (03) procesos judiciales incoados por esta Superintendencia contra terceros por materia de “usurpación agravada”

N° Legajo	Estado de Proceso	Condición del Proceso	Superposición	Materia Legal	Cus
101-2018	No concluido	No especificado	Parcial	Usurpación	88419
102-2018	No concluido	No especificado	Parcial	Usurpación	166388
113-2018	No concluido	No especificado	Parcial	Usurpación	88419

14. Que, es preciso señalar que esta subdirección procedió a la revisión del aplicativo de “Procesos Judiciales”, al cual se accede a manera de consulta y que se encuentra en constante actualización, verificándose que dichos procesos judiciales tienen el estado de “no concluido”;

sin embargo, los mismos no limitan la libre disponibilidad del predio y para el caso en concreto, no limitan la reserva de “el predio”;

15. Que, como producto de la inspección técnica efectuada por los profesionales de esta subdirección los días 17 y 18 de noviembre de 2022 (Ficha Técnica N.º 0214-2022/SBN-DGPE-SDDI), se concluyó lo siguiente:

(...)

1. *Se accede al terreno desde la carretera panamericana norte (km. 298) a través de un camino provisional que va hacia la playa.*
2. *Se trata de un terreno eriazo de forma irregular.*
3. *El camino de ingreso, se prolonga y atraviesa el predio por el sector sur, bordeando unas lomas pequeñas, desde donde se aprecia todo el ámbito de “el predio”.*
4. ***El predio se encuentra desocupado, sin delimitar y sin edificaciones en su ámbito, presenta relieve ondulado y además se evidencia gran movimiento de tierras; hay lugares donde se aprecia desmonte arrojado en montículos, y un sector donde aparentemente se extraía material, pues hay huella del camino de ingreso y salida de camiones.***
5. *El sector que se encuentra nivelado, hay vestigios de delimitación de lotes efectuada con hileras de piedras de canto rodado. 6. no hay tendido de cables de electricidad que atraviesen el predio. tampoco cuenta con servicio de agua y desagüe.*
6. *De la contrastación del polígono del área solicitada en Reserva, con el Mapa de Zonificación (Gráfica 3), se aprecia que gráficamente, la mayor parte de su ámbito, esto es un 66,43% del área solicitada en Reserva se encuentra en una Zona de RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, Incompatible con su Transformación Urbana de acuerdo al PAT (Plan de Acondicionamiento Territorial) o planes y/o normativa sectorial pertinente (ANU- PAT); el área restante que representa un 33,57% cuenta con zonificación urbana*

(...)

16. Que, habiéndose verificado que “el predio” constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, así como el cumplimiento por parte de “el administrado”, respecto de los requisitos establecidos en la normativa para el presente procedimiento administrativo, corresponde en este estadio pronunciarse por el aspecto de fondo, conforme al cumplimiento de los presupuestos prescritos en el Artículo 8º del “Reglamento de PROMUVI”:

16.1. Solicitud

Respecto a la expresión concreta de su pedido “el administrado” solicitó la reserva para su posterior transferencia de “el predio” con la finalidad de desarrollar el Programa Municipal de Vivienda Ampliación La Victoria Salinas III Etapa, distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash.

16.2. Acuerdo de Concejo:

Respecto a este punto, “el administrado” cumplió con la presentación del Acuerdo de Consejo N.º 038-2022/MPH de fecha 15 de setiembre de 2021, mediante el cual se acordó: “(...) *aprobar solicitar la reserva del predio de dominio privado con un área de 255,200.68 m², a su favor y posterior transferencia para ejecutar el Programa Municipal de Vivienda Ampliación La Victoria Salinas III Etapa, distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash; y, autorizar a su alcalde solicitar la*

reserva de “el predio” y y posterior transferencia para ejecutar el referido Programa Municipal (...).”

16.3. Plan conceptual:

a) Área requerida:

“El administrado” señaló que el Programa Municipal de Vivienda denominado “Ampliación La Victoria Salinas 3ra Etapa”, se desarrollará en el predio estatal de 255 200.68 m², ubicado en el ámbito de las Partidas N.º 11033239, 11033237, 11026327 y 11033238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N.º VII-Sede Huaraz.

b) Beneficiarios del PROMUVI:

“El administrado” estableció en su plan conceptual que el precitado PROMUVI, será entregado a una sola familia de acuerdo a los antecedentes de los anteriores PROMUVIS, estimándose que beneficiará a ochocientas treinta (830) familias, traducido en aproximadamente 3,150 personas de la provincia de Huarney.

c) Cronograma Preliminar:

“El administrado” cumplió con señalar en su plan conceptual que el Programa Municipal de Vivienda Ampliación la Victoria Salinas 3ra Etapa, se desarrollará en un plazo aproximado de diez (10) años, el cual comprende las siguientes etapas: **i)** Elaboración del perfil; **ii)** pre factibilidad; **iii)** diseño; **iv)** ejecución; y, **v)** adjudicación de lote de vivienda.

d) Presentación de documentación técnica:

“El administrado” adjuntó a su requerimiento de reserva: **i)** memoria descriptiva; y, **ii)** plano perimétrico y de ubicación, lamina PPU-02.

17. Que, en virtud a lo expuesto en los considerandos precedentes, a través de la presente resolución se indica que el presente procedimiento de reserva predial a favor de “el administrado” respecto de “el predio” tiene como finalidad su custodia y protección para que posteriormente sea solicitado en transferencia predial a efectos de ejecutar el Programa Municipal de Vivienda denominado “Ampliación La Victoria Salinas 3ra Etapa”, permitiendo con ello el acceso de la población de menores recursos económicos a viviendas dignas y adecuadas;

Que, de conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley N.º 29151”; Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA; Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA; la Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG y los Informes Técnicos Legales N.º 1453, 1455, 1456 y 1457-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2022;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Aprobar la **RESERVA DE PREDIO DEL ESTADO** respecto de un área de 255 200,68 m², la cual se encuentra en el ámbito de las Partidas N.º 11033239, 11033237, 11026327 y 11033238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N.º VII-Sede Huaraz, signados con los CUS N.º 166377, 166397, 88419 y 166388 respectivamente, a favor de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, 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 predial para la ejecución del Programa Municipal de Vivienda denominado “Ampliación La Victoria Salinas 3ra Etapa”, dentro del mismo plazo de vigencia, bajo sanción de extinción de la reserva, en caso de incumplimiento.

SEGUNDO.- Establecer que la **RESERVA DE PREDIO DEL ESTADO** aprobada en el artículo precedente, se efectúa únicamente para custodia y vigilancia de “el predio”, bajo responsabilidad de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY** y será pasible de extinción cuando 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 MI VIVIENDA 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

TERCERO.- DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N.º VII-Sede Huaraz de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese, y comuníquese. –

POI N.º 19.1.3.11

FIRMADO POR:

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN**

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://www.sbn.gob.pe>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave:

~~1189737579~~ **97245979V5** copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://www.sbn.gob.pe>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **97245979V5**