

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0494-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N.º 697-2020/SBNSDDI mediante el cual se sustentó el requerimiento formulado por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY** respecto al **LEVANTAMIENTO DE CARGA** establecida en el Artículo 3º de la Resolución N.º 363-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2018, a través de la cual se dispuso la independización y transferencia predial del área de 113 217.26 m², ubicada en el Sector Noreste del AA.HH. Santo Domingo, altura del Km. 298 Carretera Panamericana Norte, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, con la finalidad de que sea destinada a la ejecución del proyecto denominado "Programa Municipal de Vivienda Ampliación Santo Domingo Zona Este; 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, "TUO de la Ley N.º 29151"), su 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 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 relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 51º y 52º del Texto Integrado del 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;

2. Que, mediante la Resolución N.º 363-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2018 (en adelante, "la Resolución"), se aprobó la independización y transferencia predial del área de 113 217.26 m², la cual formaba parte del predio de mayor extensión ubicado en el Sector Noreste del AA.HH. Santo Domingo, altura del Km. 298 Carretera Panamericana Norte, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado en la Partida N.º 11007843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N.º VII-Sede Huaraz y signado con el CUS N.º 113925, a favor de la Municipalidad Provincial de Huarney (en adelante "la Municipalidad"), para destinarlo a la ejecución del Programa Municipal de Vivienda Ampliación Santo Domingo Zona Este", bajo sanción de reversión a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el Artículo 69º del entonces Reglamento de la Ley N.º 29151 aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA;

3. Que, asimismo, debe tenerse presente que en el tercer artículo de “la resolución”, se estableció como carga (carga formal), la presentación del Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, otorgándole para tal efecto un plazo de dos (02) años, contabilizados desde la notificación de la citada resolución, bajo sanción de reversión;

4. Que, es pertinente precisar que en el Asiento C00001 de la Partida Registra N.º 11030613 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N.º VII-Sede Huaraz (partida independizada) obra inscrita el dominio y/o titularidad a favor de “la Municipalidad”, en tanto, la cláusula de reversión señalada en el considerando precedente obra anotada en su Asiento D00001;

5. Que, ahora bien debe señalarse que “la Resolución” fue debidamente notificada a “la Municipalidad” el día 25 de junio de 2018, tal como queda acreditado con la Notificación N.º 01040-2018/SBN-GG-UTD, razón por la cual, el plazo con el que contaba la citada comuna para la presentación del Programa o Proyecto de desarrollo o inversión vencía el 25 de junio de 2020; sin embargo, hay que tomar en consideración lo prescrito en el Decreto de Urgencia N.º 029-2020, ampliado por los Decretos de Urgencia N.º 053-2020 y Decreto Supremo N.º 087-2020-PCM, dispositivos legales que dispusieron la suspensión del cómputo del plazo de inicio y tramitación de los procedimientos administrativos que se encontraban sujetos a plazos, que se tramiten en entidades del sector público debido a la pandemia provocada por el COVID-19, desde el 21 de marzo hasta el 10 de junio de 2020;

6. Que, en atención a dicho marco normativo y dentro del plazo legal prescrito, “la Municipalidad” mediante el Oficio N.º 204-2020-MPH-A registrado a través de la mesa de partes virtual con la que cuenta esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/> el día 10 de setiembre de 2020 (SI. N.º 14208-2020) (foja 2), complementado con las Solicitudes de Ingreso N.º 14386 y 14530-2020 debidamente registradas los días 14 y 16 de setiembre de 2020 respectivamente (fojas 03 y 04), remitió documentación de índole técnico-legal con la finalidad de levantar la carga impuesta en el artículo 3º de “la Resolución”, siendo éstas las siguientes: a) Informe N.º 053-2019-MPH-FMRR del 20 de agosto de 2020 (foja 05); b) Proyecto Definitivo del “Programa Municipal de Vivienda Ampliación Santo Domingo Zona Este” (fojas 06 al 11); c) Ordenanza Municipal N.º 026-2018-MPH que aprueba la Reglamentación Interno Legal y el Planeamiento Urbano del PROMUVI (fojas 15 al 16); d) Reglamentación Técnica y Legal del PROMUVI (fojas 16 al 56); e) Resolución de Alcaldía N.º 385-2019-MPH-A (aprueba habilitación urbana de oficio) (foja 58); f) Título 2019-01729744 de la Oficina Registral de Casma (fojas 59 al 61); g) Acta N.º 005-2019/CEHUARMEY de consentimiento de la Buena PRO para supervisión, ejecución de obra y liquidación del proyecto del sistema de agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales de la ciudad de Huarmey (foja 62); h) Estudio de pre inversión del servicio de electrificación del PROMUVI (fojas 64 al 313);

7. Que, es preciso señalar que en aquellos casos en que la transferencia predial se hubiera sustentado en un plan conceptual con la carga de presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión, cumplida dicha condición, se levanta dicha carga en la resolución que establece el plazo para la ejecución del proyecto, conforme al cronograma fijado y se consigna como condición (carga) que la entidad adquirente cumpla con la ejecución del proyecto de acuerdo al cronograma fijado;

8. Que, de conformidad con lo prescrito en el ítem 1 del literal j) del numeral 7.1 de la Directiva N.º 005-2013/SBN aprobada por la Resolución N.º 067-2013/SBN del 19 de setiembre de 2013-vigente a la fecha de presentación de la solicitud de levantamiento de carga- *el programa o proyecto de desarrollo o inversión debía contener: denominación, descripción, finalidad, objetivo, alcances del programa, financiamiento así como el cronograma de la ejecución de la obra, estableciéndose el plazo para su conclusión;*

9. Que, como parte de la evaluación efectuada por esta subdirección a la documentación presentada por “la Municipalidad”, se emitió el Informe Preliminar N.º 00932-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020 (fojas 315 al 319), concluyéndose, entre otros, lo siguiente:

“(…)

- a) *Presentó el documento denominado PROYECTO DEFINITIVO del indicado Programa Municipal de Vivienda-PROMUVI, visado por el Gerente de Gestión Territorial y el Sub Gerente de Formalización de la Propiedad y Habilitaciones Urbanas, conteniendo la descripción, finalidad, alcances, objetivos, indicación del financiamiento y cronograma de la ejecución de la obra; asimismo adjuntó otros documentos y Estudios Técnico- Legales.*
- b) *En el Proyecto Definitivo, se indica que se pretende regularizar la posesión informal que vienen ocupando los pobladores del Sector denominado “Ampliación Santo Domingo Zona Este”, con todos sus servicios básicos (agua potable y desagüe, electrificación y obras complementarias de pistas y veredas), coincidiendo con los alcances expuestos cuando se sustentó la solicitud de transferencia.*
- c) *No obstante que la carga impuesta en la resolución de transferencia, versa respecto a la presentación del proyecto definitivo, se aprecia que desde el año 2018 se han iniciado acciones propias de la etapa de ejecución (aprobación e inscripción registral de la habilitación urbana de oficio, independización registral de lotes, acciones de saneamiento físico legal, reglamentación del PROMUVI e inicio de obras para la dotación de servicios y obras complementarias); en este aspecto, según se advirtió al aprobar la transferencia, el proyecto definitivo parte de la ocupación o posesión informal existente sobre el terreno, por lo que el saneamiento físico legal constituye la principal acción, el cual se complementa con la dotación de servicios (agua-desagüe, energía eléctrica y pistas y veredas).*
- d) *En cuanto a las Obras de Agua Potable y Desagüe, no se presentó el expediente técnico aprobado del proyecto “Mejoramiento y ampliación de los sistemas de agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales de la ciudad de Huarmey” con los vistos correspondientes; asimismo, no se acredita el financiamiento para la ejecución de la obra, en ese aspecto no acredita la modalidad de Obras por Impuestos con financiamiento de la Compañía Minera Antamina, al que se hace referencia.*
- e) *Respecto a las Obras de Energía Eléctrica, se hizo referencia al proyecto “Ampliación del servicio de electrificación de red primaria 10 KV y red secundaria 380/220V de las manzanas G, H, I, J, K, L, M, N, Ñ, P, Q, R del AAHH Santo Domingo Ampliación Zona Este, distrito de Huarmey, provincia de Huarmey-Ancash”, indicando que fue ejecutado, involucrando la dotación de energía eléctrica sobre 12 Manzanas (G, H, I, J, K, L, M, N, Ñ, P, Q y R); sin embargo, la habilitación inscrita involucra 32 Manzanas entre la A y la E1; según ello, no queda claro si el proyecto presentado, denominado “Creación del servicio de electrificación en la habilitación urbana de oficio Programa Municipal de Vivienda Ampliación Santo Domingo Zona Este” (estudio de pre-inversión presentado a nivel de perfil), complementará la dotación de energía eléctrica involucrando las manzanas restantes, considerando que éste solo indica como beneficiarios a 108 viviendas. Por otro lado, no se presentó el documento que aprueba el proyecto y, en relación con el financiamiento, no se acredita el apoyo presupuestal del Gobierno Regional que se indica.*
- f) *Respecto a las Obras Complementarias (pistas y veredas), presentó el expediente técnico del proyecto “Creación del servicio de transitabilidad peatonal y vehicular en la Habilitación Urbana de Oficio Programa Municipal de Vivienda Ampliación Santo Domingo Zona Este del distrito de Huarmey-provincia de Huarmey, departamento de Ancash”; sin embargo, no adjuntó el documento que aprueba el proyecto y, en relación con el financiamiento, no se acredita el apoyo presupuestal del Gobierno Regional que se indica.*
- g) *Respecto al cronograma del Proyecto Definitivo, en la etapa de Ejecución de Obras de Saneamiento y Complementarias, el cuadro involucra las acciones de: convocatoria (10), absolución de consultas (11), presentación de sobre (12), comunicado de resultado (13) y presentación de sobre y otorgamiento de Buena Pro (14), las cuales no serían aplicables en el presente PROMUVI, según la descripción expuesta de los proyectos para las obras de agua y desagüe, energía eléctrica y las obras complementarias; según ello, el cronograma, que debería establecer el plazo definitivo para ejecutar el íntegro del proyecto, estaría involucrando las mencionadas*

actividades, que habrían sido realizadas a la fecha o que no aplicarían en el presente caso (...)”

10. Que, habiéndose verificado respecto al cumplimiento de la presentación de programa o proyecto de desarrollo o inversión, que la documentación remitida por “la Municipalidad” adolece de defectos, esta subdirección a través del Oficio N.º 03028-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2020 (fojas 320 al 321), otorgó el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de tres días (03) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del citado oficio, con la finalidad de que cumpla con subsanar las observaciones, bajo el apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente;

11. Que, el Oficio N.º 03028-2020/SBN-DGPE-SDDI fue debidamente notificado a “la Municipalidad” el día 02 de noviembre de 2020, razón por la cual, el plazo para la subsanación de las observaciones vencía el día 19 de noviembre de 2020; sin embargo, de la revisión efectuada al Sistema Integrado Documentario al cual se accede a manera de consulta y que se encuentra en constante actualización, se advirtió que “la Municipalidad” no presentó dentro del plazo legal, documentación que subsane las observaciones incoadas por esta subdirección, razón por la cual, correspondía hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado oficio;

12. Que, mediante la Resolución N.º 0222-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2021 (fojas 326 al 327), esta subdirección declaró la inadmisibilidad del requerimiento formulado por “la Municipalidad”, siendo debidamente notificada el día 23 de marzo de 2021 tal como queda acreditado con el cargo de la Notificación N.º 00754-2021/SBN-GG-UTD (foja 329);

13. Que, mediante la carta s/n debidamente registrada en la mesa de partes virtual de esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/> el día 12 de abril de 2021 (SI. N.º 08727-2021) (fojas 334 al 336), “la Municipalidad” formuló recurso de reconsideración contra la resolución descrita en el considerando precedente, argumentando que esta subdirección no había evaluado su requerimiento de suspensión de plazo para la presentación de la documentación que sustenta el levantamiento de Observaciones del Proyecto Definitivo del “Programa Municipal de Vivienda Ampliación Santo Domingo Zona Este” (SI. N.º 19162-2020), razón por la cual, se estaría transgrediendo las normas del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, vulneración a los principios del Procedimiento Administrativo: Principio del Debido Procedimiento, motivación, Legalidad Principio de Verdad material;

14. Que, tomando en consideración que el recurso incoado por “la Municipalidad” fue interpuesto dentro del plazo legal prescrito por el numeral 2.18 del Artículo 218º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, esta subdirección procedió a evaluar la nueva prueba presentada, determinándose que en aras de resguardar los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo, al tomarse conocimiento de la nueva prueba y previo a la producción de la decisión administrativa, correspondería dar respuesta a lo solicitado en la SI. N.º 19162-2020, razón por la cual, se dispuso estimar el recurso de reconsideración a través de la Resolución N.º 0436-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2021 (fojas 350 al 351);

15. Que, en atención a lo prescrito en el considerando precedente, esta subdirección mediante el Oficio N.º 02551-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021, notificado el 24 de junio de 2021 (foja 358), prestó atención al requerimiento formulado por “la Municipalidad”, relacionado con la suspensión del cómputo de plazo para la subsanación de las observaciones incoadas a través del Oficio N.º 03028-2020/SBN-DGPE-SDDI, haciéndole de conocimiento-excepcionalmente y por única vez- la suspensión de plazo por treinta (30) días hábiles, los cuales serían computados a partir del día siguiente de la notificación del citado documento, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su petitorio;

16. Que, dentro del plazo legal señalado en el considerando precedente, “la Municipalidad” a través del Oficio N.º 0139-2021-MPH-A registrado a través de nuestra mesa de partes virtual <https://mpv.sbn.gob.pe/>, el 09 de julio de 2021 (SI. N.º 17509-2021) (fojas 359 al 408), remitió el proyecto definitivo del “Programa Municipal de Vivienda Ampliación Santo Domingo Zona Este”, con la finalidad de lograr el levantamiento de la carga formal prevista en el Artículo 3º de la Resolución N.º 363-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2018;

17. Que, como producto de la revisión efectuada a la documentación remitida por “la Municipalidad”, esta subdirección elaboró el Informe Preliminar N.º 01502-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2021 (fojas 409 al a 413), a través del cual se concluye lo siguiente:

“(…)

- a) *En la Partida Registral 11030613 del Registro de Predios de Casma, obra inscrita la transferencia a favor de la Municipalidad Provincial de Huarmey y la causal de reversión – carga (Asiento D00001). La independización y transferencia han generado el CUS 122761.*
- b) *En atención a la carga impuesta en la transferencia, la municipalidad ha presentado el Proyecto Definitivo del PROMUVI, que constituye un Expediente del Proyecto (firmado por el SUBGERENTE DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD y HABILITACIONES URBANAS, el GERENTE DE GESTIÓN TERRITORIAL y el ALCALDE), así como documentación complementaria, conteniendo entre otros a los siguientes aspectos del proyecto: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, cronograma general de la ejecución del proyecto, presupuesto estimado y la forma de financiamiento.*
- c) *En el Proyecto Definitivo, se indica que se pretende regularizar la posesión informal que vienen ocupando los pobladores del Sector denominado “Ampliación Santo Domingo Zona Este”, con todos sus servicios básicos (agua potable y desagüe, electrificación y obras complementarias de pistas y veredas), coincidiendo con los alcances expuestos cuando se sustentó la solicitud de transferencia, involucrando las siguientes etapas: i) Proceso de Diagnóstico Saneamiento; ii) Proceso de Empadronamiento y Titulación; y iii) Ejecución de Obras de Saneamiento y Complementarias (obras de agua potable y desagüe, obras de energía eléctrica y obras complementarias - pistas y veredas).*
- d) *Se aprecia que desde el año 2018 se han iniciado acciones correspondientes a la etapa de ejecución el proyecto (aprobación e inscripción registral de la habilitación urbana de oficio, independización registral de lotes, acciones de saneamiento físico legal, reglamentación del PROMUVI e inicio de obras para la dotación de servicios y obras complementarias).*
- e) *Sin embargo, se advierte la siguiente situación: a) Cronograma general de la ejecución del proyecto: En el cronograma presentado con el Oficio N° 0139-2021-MPH-A (17509-2021), se describen las actividades a realizar (Proceso de Diagnóstico y Saneamiento, Proceso de Empadronamiento y Titulación y Ejecución de Obras de Saneamiento y Complementarias), indicando como fecha de entrega de obra en el mes de ENERO DE 2023; no obstante en el primer cronograma, presentado con el Oficio N.º 204- 2020-MPH-A del 10.09.2020 (S.I. 14530-2020), se mostraba como fecha de entrega de obra a AGOSTO DE 2025, situación que requiere ser aclarada, considerando que podría tratarse de un error material en la elaboración del Proyecto Definitivo final, precisando con ello, el plazo para la culminación del proyecto.*

18. Que, mediante el Oficio N.º 00777-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2023 (fojas 415 al 416), esta subdirección hizo de conocimiento la observación advertida a la documentación descrita en el décimo sexto considerando, precisada en el considerando precedente, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia respectivo, contabilizados a partir del día siguiente de notificado el citado documento, con la finalidad de subsanar la observación advertida, bajo el apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de su requerimiento y procederse al archivo respectivo;

19. Que, es preciso señalar que el Oficio N.º 00777-2023/SBN-DGPE-SDDI fue debidamente notificado a la casilla electrónica de “la Municipalidad” el día 16 de febrero de 2023, tal como queda acreditado con la respectiva constancia de notificación electrónica que obra en autos (foja 417); sin embargo, de la revisión del Sistema Integrado Documentario-SID (foja 418), al cual se accede a manera de consulta y que se encuentra en constante actualización, se advierte que a la fecha de expedición de la presente resolución, la citada comuna no cumplió con subsanar la observación incoada por parte de esta subdirección, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en éste, declarándose por tanto la inadmisibilidad del requerimiento de levantamiento de carga y disponiéndose 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;

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el 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 Directiva N° DIR-00006-2022/SBN”, la Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 000575-2023/SBN-DGPE-SDDI del 08 de junio de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de levantamiento de carga formulada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO: Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI