

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 948-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de octubre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 304-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, representada por el Alcalde Miguel Ángel Sotelo LLacas, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS LOCALES Y/O GOBIERNOS REGIONALES** del predio de 462 232,69 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado en las Partidas Registrales N° 11026270, N° 11026327, N° 11006388 y N° 11026435 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 87631, N°88419, N°53098 y N° 90189 (en adelante “el predio”); y,



**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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 estatales en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 el Oficio N° 098-2018-MPH-A presentado el 02 de abril de 2018 [(S.I. N° 11266-2018) foja 1], la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, representada por el Alcalde Miguel Ángel Sotelo LLacas (en adelante “la Municipalidad”), solicitó la transferencia predial a título gratuito del área de 471 722,28 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash. Para tal efecto, adjuntó entre otros, los documentos siguientes: **a)** Acuerdo de Concejo N°021-2018-MPH del 28 de marzo de 2018 (fojas 02 y 03); **b)** Resolución Gerencial N°175-2018-MPH/GGT del 27 de marzo de 2018 (fojas 04); **c)** Partidas Registrales N°11006388, N°11026327 y N°11026270 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 6 a 23); **d)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 007-2018-MPH-GGT del 26 de marzo de 2018 (fojas 33);

4. Que, mediante Informe Preliminar N° 309-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2018, se realizó la evaluación de la documentación presentada por “la Municipalidad”, determinándose que “el predio” es de propiedad del Estado, sin embargo,



el 0.14% (668,65 m<sup>2</sup>) de éste se superpone con la Zona Arqueológica los Gavilanes, por lo que con Oficio N° 787-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2018 (fojas 71), se solicitó a “la Municipalidad” excluir de su petitorio el área superpuesta, a fin de continuar con la evaluación de la solicitud presentada; asimismo, se requirió adjuntar documentación técnica y Plan conceptual debidamente visado o aprobado por el área competente.

5. Que, con Oficio N° 115-2018-MPH-A presentado el 12 de abril de 2018 [(S.I. N° 13419-2018) fojas 73], complementado con el Oficio N° 150-2018-MPH-A presentado el 14 de mayo [(S.I. N° 17534-2018) fojas 101], “la Municipalidad” subsanó lo requerido por esa Subdirección, señalando que el área materia de transferencia es 462 232,69 m<sup>2</sup>, para lo cual adjuntó la documentación siguiente: **a)** Plan Conceptual, Proyecto “Programa Municipal de Vivienda Ampliación La Victoria – Salinas” del mes de noviembre de 2017, suscrito por la Arq. Maricielo C. Hernández Celis – Gerente de Gestión Territorial (fojas 74 y 105); **b)** memoria descriptiva signada por la Arq. Maricielo C. Hernández Celis (fojas 80 y 111); **c)** cronograma del proyecto “Programa Municipal de Vivienda Ampliación La Victoria – Salinas” suscrito por la Arq. Maricielo C. Hernández Celis (fojas 92 y 109); **d)** plano de zonificación signado por la Arq. Maricielo C. Hernández Celis (fojas 95); **e)** plano perimétrico y ubicación signado por la Arq. Maricielo C. Hernández Celis (fojas 99, 119 y 120); **f)** Acuerdo de Consejo N° 050-2018-MPH del 10 de mayo de 2018 (fojas 102)



6. 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.



7. 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.



8. 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 y modificada mediante Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).

9. 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, 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, reformular su pedido o presentar documentos complementarios, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud.

10. Que, en ese sentido, se procedió a realizar la calificación a la documentación técnica remitida, emitiéndose el Informe Preliminar N° 848-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2018 (fojas 121), según el cual “el predio”: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en las Partidas Registrales N° 11026270, 11026327, 11006388 y 11026435 del Registro de Predios de Casma; y, **ii)** tiene zonificación residencial de Densidad baja (R1 y R2).



## **RESOLUCIÓN N° 948-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. 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.

12. Que, con fecha 28 de septiembre de 2018, la brigada de instrucción a cargo del procedimiento realizó una inspección técnica a "el predio", la misma que fue registrada en la Ficha Técnica N° 200-2018/SBN-DGPE-SDDI del 01 de octubre de 2018 (fojas 126), constatándose lo siguiente: **i)** el 37,56% de "el predio" aproximadamente, se encuentra ocupado con construcciones de material precario de un solo nivel, con actividad residencial agrupadas en aproximadamente 26 manzanas; **ii)** el área restante se encuentra desocupado y con topografía variada, siendo usado como botadero de desmonte; **iii)** no se encuentra cercado, no cuenta con servicios ni obras de infraestructura; y, **iv)** 497,39 m<sup>2</sup> (0,11% de "el predio") se encuentran sobre el ámbito del Derecho Minero N° 010070406, estado vigente.

13. Que, por lo antes expuesto, mediante el Oficio N° 2624-2018/SBN-DGPE-SDDI del 02 de octubre de 2018 (fojas 131), se solicitó a "la Municipalidad" manifestar su conformidad para proseguir con el procedimiento de transferencia con la ocupación y el derecho concesión minera anteriormente precitadas. Al respecto, con Oficio N° 334-2018-MPH-A presentado el 05 de octubre de 2018 [(S.I. N° 36647-2018) fojas 132], "la Municipalidad" brindó la conformidad requerida, adjuntando, para tal efecto, los Informes N° 908-2018-MPH/GGT del 04 de setiembre de 2018 (fojas 133) y N° 1534-2018-MPH-GGT-SGFPHU del 04 de octubre de 2018 (fojas 134).

14. Que, en ese sentido 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 de "el predio".

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

**15.1 Respetto a la expresión concreta de su pedido**

"La Municipalidad" solicita la transferencia predial a título gratuito de "el predio" con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: "Programa Municipal de Vivienda Ampliación La Victoria - Salinas".

**15.2 Respetto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios**

"La Municipalidad" ha presentado el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 007-2018-MPH-GGT del 26 de marzo de 2018 (fojas 33), que corresponde a un predio de mayor extensión en el cual se encuentra ubicado "el predio", en el que se indica que éste tiene zonificación Residencial De Densidad Baja (R1 y R2), el cual se caracteriza por el uso residencial unifamiliar y bifamiliar de densidad baja, el cual es compatible con la finalidad de proyecto precitado.



### 15.3 Acuerdo de Concejo

“La Municipalidad” cumplió con remitir el Acuerdo de Concejo Municipal N°050-2018-MPH del 10 de mayo de 2018 (fojas 102 y 103), que modifica el el Acuerdo de Concejo Municipal N°021-2018-MPH del 28 de marzo de 2018 (fojas 02 y 03), mediante el cual se aprobó solicitar la transferencia a título gratuito de “el predio”, a fin de que sea destinado al proyecto “Programa Municipal de Vivienda Ampliación La Victoria - Salinas”.

### 15.4 Respetto del Plan Conceptual: “Programa Municipal de Vivienda Ampliación La Victoria - Salinas”, en adelante “el Proyecto”.

#### a) Alcance



“La Municipalidad” señala que “el Proyecto” tiene como finalidad implementar el ordenamiento territorial en la provincia de Huarmey para el uso y ocupación de su territorio de manera ordenada, estratégica, competitiva y ambientalmente sostenible; así como, promover y facilitar la intervención y la inversión tanto del sector público como del privado (fojas 105 y 106).

#### b) Cronograma preliminar



La “Municipalidad” ha cumplido con dicho requisito toda vez que ha programado ejecutar “el Proyecto” en el plazo de 8 (ocho) años (fojas 109).

#### c) Presupuesto



La “Municipalidad” ha señalado que para la ejecución de “el Proyecto” se destinará un presupuesto de S/ 26 440 318,01 soles (veintiséis millones cuatrocientos cuarenta mil trescientos dieciocho con 01/100 soles) (fojas 108).

#### d) Beneficiarios aproximados

“La Municipalidad” ha cumplido con dicho requisito en la medida que ha estimado como beneficiarios un aproximado de 475 familias (fojas 108).

#### e) Visación

“La Municipalidad” ha presentado “el Proyecto” visado por la Gerente de Gestión Territorial, Arq. Maricelo C. Hernández Celis (fojas 76).

16. Que, está demostrado que “la Municipalidad” cumple con los requisitos de forma y de fondo para aprobar la transferencia interestatal gratuita de “el predio”.

17. 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”.

18. 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:



## **RESOLUCIÓN N° 948-2018/SBN-DGPE-SDDI**

### **18.1 Condiciones específicas**

“La Municipalidad” ha solicitado la transferencia “el predio” con la finalidad de ejecutar sobre este el proyecto denominado “Programa Municipal de Vivienda Ampliación La Victoria - Salinas”, a fin de implementar el ordenamiento territorial en la provincia de Huarmey para el uso y ocupación de su territorio de manera ordenada, estratégica, competitiva y ambientalmente sostenible; así como, promover y facilitar la intervención y la inversión tanto del sector público como del privado.

### **18.2 Finalidad**

“El predio” será destinado únicamente para el “Programa Municipal de Vivienda Ampliación La Victoria - Salinas”, bajo sanción de reversión establecida en el artículo 69° del “Reglamento”.

### **18.3 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”.

**19.** Que, mediante Memorando N° 1491-2018/SBN-PP del 05 de octubre de 2018, la Procuraduría de esta Superintendencia comunicó a esta Subdirección que sobre “el predio” no recae ningún proceso judicial (fojas 130).

**20.** Que, por otra parte, en atención a lo expuesto resulta procedente aprobar la transferencia predial a título gratuito a favor de “la Municipalidad” en los términos expuestos de la presente resolución.

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

**22.** 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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 085-2011/SBN, la Directiva N° 005-2013/SBN, la Resolución N° 054-2013/SBN-SG; y, el Informes Técnicos Legales N° 1111, 1112, 1113 y 1114-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2018.



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°:** Aprobar la **INDEPENDIZACIÓN** del área de 462 232,69 m<sup>2</sup> ubicado en el sector Zona Norte Ampliación Asentamiento Humano Marginal La Victoria, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado en las Partidas Registrales N° 11026270, N° 11026327, N° 11006388 y N° 11026435 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 87631, N°88419, N°53098 y N° 90189, respectivamente.



**Artículo 2°.-** Aprobar la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY** del área descrita en el artículo 1° de la presente resolución, para que sea destinado a la ejecución denominado “**Programa Municipal de Vivienda Ampliación La Victoria - Salinas**”.

**Artículo 3°:** **DISPONER** que la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY** 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 18.3 del considerando décimo octavo de la presente resolución.



**Artículo 4°:** **DISPONER** que la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY MARÍA** destine el predio transferido únicamente para la ejecución del proyecto denominado “**Programa Municipal de Vivienda Ampliación La Victoria - Salinas**”, caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

**Artículo 5°:** **DISPONER** la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-  
P.O.I. N° 8.0.2.11  
MPPF/mlmo-glla



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