



**RESOLUCIÓN N° 0637-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de junio del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 083-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SANTA - CHIMBOTE, representada por el alcalde, Roberto Jesús Briceño Franco, mediante la cual peticiona la TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES O LOCALES, respecto de un predio de 25 905,09 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Chimbote, provincia de Santa y departamento de Ancash; en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, (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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; 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, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante Oficio N° 110-2020-AMPI presentado el 24 de enero del 2020 (S.I. N° 01978-2020), la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SANTA - CHIMBOTE, representada por el alcalde, Roberto Jesús Briceño Franco (en adelante "la Municipalidad"), solicita la transferencia de "el predio" para continuar con el proceso de saneamiento del autodenominado Asentamiento Humano Lomas de San Pedro, a fin de mejorar la vida de los habitantes del sector (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) informe técnico N° 831-2019-MAVP-DPU-SGPUyE-GDU-MPS emitido por "la Municipalidad" el 6 de septiembre del 2019 (fojas 3); b) memoria descriptiva de la propuesta a independizar (fojas 10); c) memoria descriptiva del inmueble solicitado para transferencia (fojas 12); d) planos perimétricos (fojas 14 y 41); e) memoria descriptiva de la propuesta del expediente técnico de trazado y lotización del A.H. Lomas de San Pedro (fojas 17); f) plano de ubicación y localización (fojas 40); g) plano de propuesta de manzaneo (fojas 42); h) plano de propuesta de lotización (fojas 43); i) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Chimbote el 25 de marzo del 2019 (fojas 44); j) memoria descriptiva del plano perimétrico (fojas 47); y, k) acuerdo de concejo N° 138-2019-MPS emitido por "la Municipalidad" el 19 de noviembre del 2019 (fojas 57).

3. 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.

4. 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.

5. 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”.

6. Que, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar una entidad que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100°, 212° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2 de la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales”; aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, del 18 de enero de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”)

7. 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”).

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

9. 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.

10. 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° 324-2020/SBN- DGPE-SDDI del 6 de marzo del 2020 (fojas 63), el cual concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11013314 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS N° 3102.

ii) Se encuentra dentro del ámbito del derecho minero de sustancia no metálica RESEVIL SRL. con código N° 030027504 el cual se encuentra vigente y titulado.

iii) Según el SGRID del CENEPRED, se observa que el área de 8 934,28 m<sup>2</sup> (34,49 %) recae en área de exposición a peligro geológico por arenamiento.

iv) Según las imágenes del Google Earth, correspondiente a los periodos del 26.01.2018 y 15.06.2017, se observa que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado un Asentamiento Humano (según “la Municipalidad” el autodenominado A.H. Lomas de San Pedro), asimismo se observa trochas que sirven para la circulación del asentamiento.

v) Recae en zonificación Residencial de Densidad Media –DRM, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chimbote y Nuevo Chimbote - 2012-2022.

11. Que, en virtud a lo señalado en el considerando que antecede, esta Subdirección a fin de determinar si “el predio” es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad; a través del Oficio N° 1400-2020/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio del 2020 (fojas 68), reiterado mediante los Oficios Nros. 3619-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto del 2021 y 1841-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2022 (fojas 75), se consultó a “la Municipalidad”, si “el predio” es considerado habitable, caso contrario sírvase a remitir el sustento que aprueba la declaración de zona de riesgo no mitigable; encontrándose pendiente de respuesta, por lo que de conformidad con el artículo 98° de “el Reglamento”, se procede a continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que se cuenta en el expediente.

12. Que, conforme se advierte de la solicitud de transferencia predial de “la Municipalidad” y el Acuerdo de concejo N° 138-2019-MPS emitido por “la Municipalidad” el 19 de noviembre del 2019, solicita “el predio”, para fines de vivienda y así mejorar la calidad de vida de la población que habita en el sector, siendo ocupado por el A.H. Las Lomas de San Pedro. Por lo antes expuesto, se colige que su proyecto se encuentra enmarcado en el inciso 2.2. del numeral 2) del artículo 79° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, a fin de ejecutar programas municipales de vivienda para familias de bajos recurso.

13. Que, en ese contexto, mediante Oficio N° 04684-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2021 (contenido en el Expediente N° 636-2020/SBNSDDI), esta Subdirección requirió a la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, informe lo siguiente: si la ocupación parcial o total de los predios solicitados en reserva para su posterior transferencia predial para la ejecución de los PROMUVI, constituye una limitante para que dichos proyectos sean considerados viables o, en todo caso, si es una limitante para la aplicación de “el Reglamento de PROMUVIS” y su finalidad. Información necesaria, toda vez que debemos definir la admisión o no de petitorios de predios destinados para PROMUVI que presentan situaciones de ocupación, y la prosecución de los que a la fecha se tienen en trámite.

14. Que, mediante Oficio 400-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, presentado el 22 de octubre de 2021 (S.I. N° 29683-2021) el Director de Vivienda de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, remitió la información solicitada indicando, entre otros, lo siguiente: De acuerdo a 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.

15. Que, a mayor abundamiento, la exposición de motivos de “el Reglamento de PROMUVIS”, en su numeral 1 que versa sobre el objeto del Reglamento y ámbito de aplicación, indica que “(...) con la finalidad de impulsar el acceso de familias de menores recursos a una vivienda digna, pudiendo ser aplicada por las municipalidades provinciales, y las municipalidades distritales, en coordinación con la municipalidad provincial respectiva, que requieran diseñar y promover la ejecución de los PROMUVI,

en predios libres de ocupación y saneamiento, sean propios o transferidos por el Estado, representado por la SBN o por los GORE, según corresponda (...)."

16. Que, estando al contexto detallado en los considerandos precedentes, ha quedado determinado de la evaluación técnica que "el predio", se encuentra ocupado parcialmente por el A.H. Las Lomas de San Pedro, información corroborada por "la Municipalidad"; por lo que de conformidad con la normatividad antes mencionadas se desprende que los predios identificados para Programas Municipales de Vivienda – PROMUVI, deben estar libre de ocupación y saneado de forma física y legal, debiendo por ello declarar improcedente su solicitud de transferencia predial, debiéndose de disponer su archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

17. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de "el predio", de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0534-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0705-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio del 2022

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SANTA - CHIMBOTE**, representada por el alcalde, Roberto Jesús Briceño Franco, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones

**TERCERO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**CUARTO.-** 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese y comuníquese**

P.O.I. 19.1.2.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**