



## **RESOLUCIÓN N° 1302-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 14 de octubre del 2024

### **VISTO:**

El Expediente N° 1334-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, representado por el alcalde Sr. Cavino Simeón Cautivo Grasa, mediante la cual peticona la **RESERVA** y posterior **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto del área de 77 301,44 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, en adelante “el predio”, con el fin de ejecutar el Programa Municipal de Vivienda “Nueva Victoria”; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - 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 el 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 los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) 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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 0351-2023-MPH-A (S.I. N° 27690-2023), presentado el 10 de setiembre de 2023, la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, representado por el alcalde Sr. Cavino Simeón Cautivo Grasa (en adelante “la Municipalidad”) solicita la **RESERVA** y posterior **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de “el predio” con la finalidad de ejecutar el Programa Municipal de Vivienda “Nueva Victoria” y reubicar a 175 familias afectadas por la Construcción de la Vía de Evitamiento que forma parte de la Red vial N° 4- Tramos viales Pativilca – Santa – Trujillo y Puerto Salaverry- Empalme R01N. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes:  
**a)** Oficio n°0351-2023-MPH-A del 06.10.2023; **b)** Informe n°1068-2023-MPH-A-GM-GGT del

06.10.2023; **c)** Informe n°353-2023-MPH-A-S.G. del 03.10.2023M; **d)** Acuerdo de Concejo n°089-2023-MPH del 18.09.2023; **e)** Carta n°018-2023-MPH-CODyOEFySUyR del 14.09.2023M; **f)** Dictamen n°003-2023-MPH-CODyOEFySUyR del 13.09.2023; **g)** Acta de Trabajo del 13.09.2023; **h)** Carta n°197-2023-MPHA-SG del 25.08.2023; **i)** Informe n°416-2023-MPH-A-G.M del 24.08.2023; **j)** Informe Legal n°0872-2023-MPH-A-GM-GAJ del 23.08.2023; **k)** Informe n°0916-2023-MPH-A-GM-GGT del 22.08.2023; **l)** Informe n°03608-2023-MPH-A-GM-SGFPHU del 22.08.2023; **ll)** Informe n°200-2023-MPH-A-GM-GAJ del 21.08.2023; **m)** Informe n°0880-2023-MPH-A-GM-GGT del 16.08.2023; **n)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n°016-2023-MPH-GGT emitido el 16.08.2023 (Vigente); **ñ)** Informe n°0276-2023-MPH-A-GM-GGT – SGCyOP del 16.08.2023; **o)** Informe Técnico n°008-2023-MPH-GGT-SGCYOP/LGPR del 16.08.2023; **p)** Informe n°03511-2023-MPH-A-GM-GGT-SGFPHU del 14.08.2023; **q)** Plano de Zonificación – PZ del proyecto PROMUVI “Nueva Victoria” del 08.2023; **r)** Plano Perimétrico y Localización - PP de fecha agosto 2020 del 08.2023; **s)** Memoria Descriptiva de fecha 08.2023; **t)** Partida Registral N°11036898 (13 págs.); **y, u)** Plan Conceptual del Programa de Vivienda “Nueva Victoria”; **y, v)** Resolución 0695-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18.07.2023.

4. Que, en la medida que requiere la Reserva y posterior Transferencia Interestatal, se colige que “la Municipalidad” presentó su requerimiento en el marco del Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda aprobado con Decreto Supremo N° 014-2020-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento de PROMUVI”); en tal sentido es pertinente tener en consideración que el referido Reglamento ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Reglamento de Vivienda de Interés Social aprobado con Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA publicado en el Diario Oficial El Peruano del 13 de septiembre del 2023 (en adelante “el Reglamento de VIS”).

5. Que, el artículo 33.2° de “el Reglamento de VIS”, señala que el predio propiedad del Estado y de libre disponibilidad, de ser necesario, la Entidad Gestora deberá solicitar su reserva de conformidad con el artículo 77°<sup>1</sup> de la Ley N° 31313°, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

6. Que, asimismo el artículo 2° “el Reglamento de VIS”, se tiene como finalidad fijar las condiciones para la intervención del Estado, en sus tres niveles de gobierno; la promoción de la inversión privada; así como la participación y la organización comunitaria, para reducir la brecha del déficit habitacional a través de la promoción de las viviendas de interés social.

7. Que, por lo antes señalado y de acuerdo a “el Reglamento de VIS” deberá ser el Operador Público del Suelo el competente para requerir la Reserva de “el predio”, sin embargo, a la fecha de la emisión de la presente Resolución, aun no hay normativa ni reglamento que regule su conformación.

8. Que, ese sentido, mediante Memorándum N° 00401-2024/SBN-DGPE-SDD del 08 de febrero del 2024 y Memorándum N° 00880-2024/SBN-DGPE-SDD del 19 de marzo del 2024, esta Subdirección realizó consulta a la Dirección de Normas y Registros (en adelante “la DNR”), respecto al marco normativo aplicable a la solicitud presentada por “la Municipalidad”. En atención a ello mediante Memorándum N° 00292-2024/SBNDGPE-SDD del 23 de abril del 2024, “la DNR” señala entre otros lo siguiente:

*“(…) las transferencias de predios estatales que requieran las entidades para ejecutar proyectos de vivienda de interés social bajo el marco de la regulación contemplada en la Ley DUS2 y la*

<sup>1</sup> Artículo 77. Reserva de predios de propiedad del Estado

77.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, con la aceptación de la entidad pública titular del predio, efectúa la reserva de los predios de propiedad del Estado de libre disponibilidad que le sea solicitada por el Operador Público del Suelo, a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con excepción de los predios de propiedad de los Gobiernos locales, en cuyo caso la reserva debe ser aprobada por el Concejo Municipal.

77.2. La reserva se anota en el rubro de cargas y gravámenes de la partida correspondiente del Registro de Predios, conforme al procedimiento establecido en el reglamento de la presente Ley. En el caso de predios no inscritos, la entidad correspondiente efectúa previamente el saneamiento físico legal.

77.3. La transferencia de los predios de propiedad del Estado, de cualquier nivel de gobierno, que requiera el Operador Público del Suelo para aquellos proyectos declarados de necesidad pública se realiza conforme a lo dispuesto en el artículo 41 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA o norma que lo sustituya.

77.4. La declaración de necesidad pública de un proyecto, para la transferencia de predios de propiedad del Estado conforme a lo indicado en el numeral 77.3 anterior, incluye, sin limitarse a, la ejecución de obras públicas municipales, la instalación y funcionamiento de servicios públicos locales, la salvaguarda, restauración y conservación de inmuebles integrantes del patrimonio cultural de la Nación, la construcción de vivienda de interés social así como el mejoramiento, renovación y regeneración de la calidad habitacional y la reubicación de poblaciones afectadas por catástrofes o peligros inminentes.

*Reglamento de Vivienda de Interés Social, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA (en adelante "Reglamento VIS"), operan mediante la figura de transferencia de dominio en el Estado, también denominada transferencia interestatal, prevista en el Reglamento de la Ley N° 29151 y la Directiva N° 00006-2022/SBN, denominada "Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales". (...)*

9. Que, en ese contexto corresponde evaluar el presente requerimiento de conformidad a lo regulado por los artículos 208° y 209° de "el Reglamento" respectivamente, que 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".

10. Que, el artículo 212° numeral 212.1, 212.2, 212.3 y 212.4 de "el Reglamento" establece el procedimiento y requisitos de la transferencia el cual deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de "el Reglamento"; 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.

11. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por 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").

12. Que, por su parte el artículo 189° de "el Reglamento" señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

13. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, de actos de disposición, 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, tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia de conformidad con "el Reglamento" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

14. 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° 01499-2023/SBN-DGPE-SDDI y complementado con el Informe Preliminar N° 01502-2023/SBN-DGPE-SDDI ambos del 21 de diciembre de 2023, en los cuales concluyen respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito en la partida registral N° 11036898 de Registro de Predios de la Oficina registral de Casma, anotado con el CUS N° 176835.

- ii) Se encuentra afectado en 42 044,77 m<sup>2</sup> – 54.39% por el ámbito de una concesión minera, identificado con el código 010070406, denominado Huarmey cuyo titular corresponde a Javier Ernesto Tamariz Ortiz para sustancia no metálica en estado Titulado.
- iii) Corresponde al ámbito identificado con registro N° 275-2023 – CUS N° 176835 que ha sido incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado en condición vigente, cuenta con Informe de Titularidad n° 02647-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12/10/2023, sin propuesta para la venta por subasta pública.
- iv) Según Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N°016-2023-MPHGGT (vigente) corresponde a “el predio”, que cuenta con Zonificación Residencial Densidad Media - RDM, con usos permitidos y compatibles para viviendas unifamiliar, multifamiliar y conjunto residencial, según el Plan de Desarrollo Urbano 2020-2030 aprobado con Ordenanza Municipal N°008-2020.
- v) Se ubica en zona de expansión urbana al norte de la Ciudad de Huarmey, presenta topografía suavemente ondulada con sectores planos, se encuentran en condición de desocupado. En su interior se advierte movimiento de tierras y trazos de trocha carrozable, según la visualización de la imagen satelital del Google Earth de noviembre 2023.

15. Que, mediante Informe Preliminar N° 00634-2024/SBN-DGPE-SDDI de 17 de mayo de 2024, se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la Municipalidad”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de transferencia, de cuya revisión se advierte que en el Plan Conceptual no se ha sustentado las especificaciones detalladas en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

16. Que, por lo antes expuesto y toda vez que ha quedado determinado que el “predio” es de titularidad del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección emitió el Oficio N° 01889-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo del 2024 (en adelante “el Oficio”); señalando a “la Municipalidad” lo siguiente: a) Respecto de la revisión del Plan Conceptual denominado del proyecto denominado Programa Municipal de Vivienda “Nueva Victoria”, se advierte que señalan las especificaciones detalladas en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”, sin embargo, en lo referido a la “Descripción Técnica del Proyecto” señalan la partida registral del predio y que se encuentra enmarcado dentro del Plan de Desarrollo Urbano 2020-2030, mas no mencionan los componentes técnicos del proyecto; lo referido a la “Demanda y número aproximado de beneficiarios”, si bien señalan que los beneficiarios serian 175 familias que representan aproximadamente 875 beneficiarios, sin embargo, no mencionan el o (los) documentos de gestión interna u otra fuente, que se hayan utilizado como referencia para estimar el número aproximado de beneficiarios (demanda); y finalmente respecto a la “Justificación de la dimensión del área solicitada”, no justifican la necesidad de contar con la dimensión del área solicitada; por lo que deberá de subsanar. Otorgándosele el plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio” para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”.

17. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue notificado el 23 de mayo de 2024, a través de la Mesa de Partes de “la Municipalidad”, conforme consta en el cargo de recepción; razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el subnumeral 20.1.1 del numeral 20.1 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **11 de junio de 2024**.

18. Que, mediante Oficio N° 192-2024-MPH-A (S.I. N° 15612-2024), presentado el 06 de junio de 2024, es decir dentro del plazo otorgado, “la Municipalidad” pretende subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio” adjuntando el plan conceptual del Programa Municipal de

Vivienda “Nueva Victoria”; razón por la cual, corresponde determinar si cumple con subsanar lo requerido “el Oficio”.

19. Que, en dicho contexto, de la evaluación del plan conceptual del Programa Municipal de Vivienda “Nueva Victoria”, se ha podido advertir que señalan como finalidad **la reubicación de 175 familias, que vienen siendo afectadas por la construcción de la Vía de Evitamiento Huarmey, que forma parte de la Red Vial N° 4, Pativilca – Santa – Trujillo**, obra de infraestructura declarada de interés nacional, prevista en la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025 - “Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura”.

20. Que, al respecto deberá considerarse que de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41° del Decreto Legislativo N.º 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, modificado por el Decreto Legislativo N.º 1366 y Decreto Legislativo N.º 1559 (en adelante, “Decreto Legislativo N.º 1192”), dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la “SBN”, en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

21. Que, además en la tercera Disposición Complementaria Final del “Decreto Legislativo N.º 1192”, señala que: *“el Sujeto Activo, a fin de obtener la liberación del inmueble, en el marco de los procesos regulados en los títulos III, IV y VI, previa disponibilidad presupuestal respectiva, reconoce las mejoras encontradas en el inmueble y/o gastos de traslado a los ocupantes o poseedores que no cumplan con los requisitos establecidos en los artículos 6 y 7 del presente Decreto Legislativo, siguiendo el procedimiento de trato directo en lo que resulte aplicable. (...)”*

22. Que, por la normativa antes referida, resulta conveniente indicar que conforme a lo establecido en el numeral 1.3 del Artículo IV del Título Preliminar del “T.U.O. de la Ley N° 27444”, respecto al Principio de Impulso de oficio: *“Las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias”*; por lo que habiéndose advertido que la finalidad de la petición por parte de “la Municipalidad”, es el traslado de 175 familias ocupantes y que están siendo afectadas por la construcción de la vía de evitamiento que forma parte de la red vial n° 4- tramos viales Pativilca – santa – Trujillo y Puerto Salaverry- empalme R01N; corresponde que el procedimiento sea desarrollado en el marco de la Directiva N.º 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192”, aprobada mediante la Resolución N.º 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicada el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN del 13 de diciembre del 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.º 001-021/SBN”).

23. Que, por lo antes expuesto, correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia formulada por “la Municipalidad”, prescindiendo de “el oficio” con las observaciones señaladas en el décimo sexto considerando de la presente resolución y en consecuencia, no evaluar el cumplimiento de los requisitos formales, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el el Informe Preliminar N° 00634-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1347-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre del 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY**, representado por el alcalde Sr. Cavino Simeón Cautivo Grasa, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I. N° 18.1.2.8

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**