

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0668-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de octubre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 318-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS** del área de **15 156,32 m² (PARCELA 3)**, ubicado en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua inscrito a favor del ESTADO en la Partida Electrónica 11024377 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, con CUS 144543, (en adelante, "el predio"); 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 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 están a su cargo y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 esta Superintendencia.
3. Que, mediante Oficio N° 082-2020-VIVIENDA/OGA presentado el 05 de marzo de 2020 (S.I. 06053-2020), complementado con el Oficio N° 456-2020-VIVIENDA/VMVU-PGSU presentado a través de la Mesa de Partes Virtual de la SBN el 24 de julio de 2020 (S.I. 10845-2020), el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, representado por el Director General de la Oficina General de Administración, Gilmer Marcelo Flores, (en adelante "el administrado") solicitó la transferencia predial interestatal a título gratuito, de "el predio" con la finalidad de ejecutar el Proyecto Urbano Integral "Parcela 3 - ILO"(en adelante, el "Proyecto Parcela 3"). Para tal efecto, presentó entre otros, los siguientes documentos: 1) Informe Técnico Legal N° 004-2020/VMVU/PGSU-ATRT del 26 de febrero del 2020; 2) Informe Técnico N° 011-2020/VMVU/PGSU-ATRT de fecha 24 de julio de 2020; 3) Carta N° 88-2020-SGOUCA/GDUA-MPI del 11 de marzo de 2020; 4) documento denominado INFORMACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS del 11 de marzo de 2020; 5) Plano de Independización y Ubicación N° PP-035-2020-MVCS-VMVU-PGSU y Memoria Descriptiva N° 035-2020-MVCS-VMVU-

PGSU de febrero de 2020; 6) Plan conceptual y cronograma del “Proyecto Parcela 3”).

4. Que, con el Oficio N° 2310-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09 de setiembre de 2020, se aclara a “el administrado”, que el área de la PARCELA 3, es de **15 156,32 m²**, superando el error material del Oficio N° 082-2020-VIVIENDA/OGA y el Oficio N° 456-2020-VIVIENDA/VMVU-PGSU, que indicaban el área de 15 156,23 m². Se debe indicar que el 09 de setiembre de 2020, se inscribió la independización de la “PARCELA 3” a favor del ESTADO, en la Partida Electrónica 11024377 del Registro de Predios de Ilo.

5. 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 de dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema. Asimismo, el artículo 65° de “el 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.

6. Que, el citado procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 005-2013-SBN, 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, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).

7. 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.

8. Que, como resultado de la calificación formal efectuada a la documentación remitida, se emitió el Informe Preliminar N° 536-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2020 y el Informe Preliminar N° 705-2020/SBN-DGPE-SDDI del 07 de agosto de 2020, determinándose que “el administrado” ha cumplido con presentar los documentos detallados en el numeral 7.1 del artículo VII) de “la Directiva”.

9. Que, es conveniente precisar que el numeral 7.2 del punto VII de la “Directiva N° 005-2013-SBN” 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.

10. Que, se advirtió que especialistas de la Subdirección de Supervisión-SDS, realizaron una inspección técnica el 17 de febrero de 2020, sobre la matriz registral de “el predio”, plasmando el resultado en la Ficha Técnica N° 088-2020/SBN-DGPE-SDS del 27 de febrero de 2020, por lo que considerando las restricciones propias de la actual coyuntura de pandemia, se adoptó por el resultado de esta. En tal sentido, se verificó que “el predio” se encontraba desocupado, libre de edificaciones; además se observó caminos carrozables usados por pobladores y vehículos, los cuales, de acuerdo con el pronunciamiento de la Municipalidad Provincial de Ilo, no constituyen parte del Plan Vial; no obstante, siendo la finalidad la de destinar “el predio” a un Programa Generación de Suelo Urbano, el mismo deberá adecuarse a la regulación normativa de vías del entorno.

11. Que, en atención a lo expuesto, corresponde ahora pronunciarse por la calificación sustancial del presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

11.1 Respecto a la expresión concreta del pedido

“El administrado” ha solicitado la transferencia de “el predio”, con la finalidad de ejecutar el **Proyecto Urbano Integral “Parcela 3 - ILO”**.

11.2 Respetto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

“El administrado” presentó la Carta N° 88-2020-SGOUCA/GDUA-MPI del 11 de marzo de 2020, mediante la cual la Municipalidad Provincial de Ilo, entre otros alcances, concluye que no es posible otorgar el certificado de parámetros urbanísticos de “el predio”; pero, adjunta el documento denominado INFORMACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS del 11 de marzo de 2020, en el que indica que a “el predio” denominado PARCELA 3, le corresponde la Zonificación de EXPANSIÓN URBANA INMEDIATA – Eui, que constituye el conjunto de áreas factibles a ser urbanizadas en el corto plazo y ser anexadas al área urbana (Plan Director de la Ciudad de Ilo aprobado por la Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI); no obstante el uso de suelos permisibles, indica “ninguno – INCOMPATIBLE”; cabe precisar que con el informe Preliminar N° 890-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2020, se ha indicado como compatible la zonificación de uso que se pretende dar a “el predio”, por cuanto mediante Informe Técnico N° 011-2020/VMVU/PGSU-ATRT, “el administrado” expresa la compatibilidad de la finalidad de la transferencia con la zonificación y gestionar el Planeamiento Integral del predio ante la Municipalidad Provincial de Ilo, en el procedimiento de habilitación urbana correspondiente.

11.3 Respetto al Plan Conceptual del Proyecto Urbano Integral “Parcela 3 - ILO”:

Alcances:

Se pretende desarrollar un proyecto de viviendas, con la ejecución de obras de distribución de agua potable y alcantarillado, distribución de energía eléctrica e iluminación pública, pistas, veredas y servicios complementarios de infraestructura y equipamientos.

Cronograma Preliminar:

En el caso concreto, “el administrado” anexa un cronograma preliminar, que involucra un plazo de 3 años para la ejecución del proyecto, desde la convocatoria al concurso, hasta ejecución y recepción de obras.

Presupuesto estimado:

“El administrado” ha previsto un presupuesto estimado de S/. 2 351 575,00 (Dos millones trescientos cincuenta y un mil quinientos setenta y cinco Soles con 00/100).

Número aproximado de Beneficiarios:

“El administrado” estima un total aproximado de sesenta (60) familias beneficiadas.

Indicación si la ejecución del Programa o Proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o por terceros:

“El administrado” señala que el Programa Generación de Suelo Urbano (en adelante, “PGSU”) solicitará al Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante, “FMV”), la convocatoria a concurso para la adjudicación de “el predio” con la finalidad de seleccionar a una Empresa Promotora y/o Constructora Nacional o Extranjera con domicilio en el Perú, Individual o en Consorcio, que cuente con capacidad técnica, económica y financiera, que comprende la ejecución de obras de habilitación urbana y de viviendas.

Visación:

El Plan Conceptual presentado por “el administrado”, se encuentra debidamente visado por el responsable del Área de Tierras y Reserva Territorial del Programa Generación de Suelo Urbano MVCS, Christian Yaya Lepe, de conformidad con lo dispuesto al artículo 2° del Decreto Supremo N° 003-2012-VIVIENDA y artículos 5° y 26° del Manual de Operaciones del Programa Generación

de Suelo Urbano, aprobado por Resolución Ministerial N° 207-2013-VIVIENDA.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo primero considerando de la presente resolución, quedó demostrado que “el administrado” ha cumplido con presentar los requisitos de forma y fondo para que esta Subdirección apruebe la transferencia interestatal a título gratuito de “el predio”.

13. 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”.

14. Que, en ese sentido, corresponde establecer, para el caso concreto, los referidos parámetros de la presente resolución (Condiciones específicas), sobre la base del Plan Conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

14.1 Condiciones específicas:

“El administrado” ha solicitado la transferencia interestatal a título gratuito de “el predio”, para la ejecución del “Proyecto Parcela 3”, a fin de ejecutar obras de habilitación urbana y edificación de viviendas.

14.2 Finalidad:

“El predio” será destinado únicamente para la ejecución del “Proyecto Parcela 3”, a través del cual se tiene planeado edificar 60 viviendas.

14.3 Plazo de ejecución:

En el caso concreto, “el administrado” no ha presentado un Programa o Proyecto de desarrollo o inversión, toda vez que se acogió a la presentación del **Plan Conceptual o Idea de Proyecto**; por lo que si bien es cierto, no es posible establecer un plazo de ejecución del proyecto, sí es posible establecer como **obligación que el citado Ministerio, 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 y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento** de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7.5 de la “Directiva”.

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

16. Que, de la revisión de los aplicativos “SINABIP” y “Procesos Judiciales” con la que a manera de consulta cuenta esta Superintendencia, se advierte que sobre “el predio” no recae proceso judicial alguno, conforme a lo señalado también en el Informe Preliminar N° 890-2020/SBN-DGPE-SDDI.

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

18. 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 (Uno con 00/100 Sol), el valor unitario del predio 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, la Directiva N° 005-2013/SBN, el TUO de la Ley N° 27444, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 0762-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la **TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS** del predio de 15 156,32 m² (PARCELA 3), ubicado en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito a favor del ESTADO en la Partida Electrónica 11024377 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, con CUS 144543; a favor del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, para la ejecución del **Proyecto Urbano Integral “Parcela 3 - ILO”**, bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69º del Reglamento de la Ley N° 29151.

Artículo 2°.- DISPONER que el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** 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 14.3 del décimo cuarto considerando de la presente resolución.

Artículo 3°.- DISPONER que el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** deberá en el plazo máximo de dos (2) años contados a partir de la presentación del Programa o Proyecto indicado en el artículo 2 º, presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la Partida Registral respectiva; bajo sanción de reversión de dominio del predio, de conformidad con lo establecido en el numeral 7.5) de “la Directiva”.

Artículo 4°.- DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de Registro de Predios de Ilo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-
POI N° 20.1.2.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario