

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 381-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de junio de 2018

VISTO:



El Expediente N° 320-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO**, representada por el Durich Whittembury Talledo, Director General de la Oficina General de Administración mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE ENTIDADES PÚBLICAS** de las áreas de 229 668,86 m² y 22 387,85 m², que forman parte de otro predio de mayor extensión ubicados al sureste del Estadio Municipal y 1.9 km. de la Municipalidad Distrital de San Juan de Marcona, distrito de Marcona, provincia de Nazca y departamento de Ica, inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11042260 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca de la Zona Registral N° XI – Sede Ica, con CUS N° 94199, en adelante “los predios”.

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la “Ley”) 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 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 el “ROF”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “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 escrito presentado el 12 de abril de 2018 (S.I. N°13134-2018), el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, representado por el Director General de la Oficina General de Administración Durich Whittembury Talledo (en adelante el “MVCS”), solicita la transferencia predial interestatal a título gratuito de un área de 294 583,25 m² ubicada en al sur de la ciudad de San Juan de Marcona, en la ruta Yanyarina -La Libertad, provincia de Nasca y departamento de Ica distrito con la finalidad de ejecutar el “Proyecto Integral Urbano de Vivienda Social denominado Marcona”. Para tal efecto, entre otros, presenta la siguiente documentación: **a)** Informe N° 050-2018-VIVIENDA/VMVU/PGSU del 4 de abril 2018, suscrito por el arquitecto Luis Arturo Bendezú Robles (fojas 2); **b)** Informe Legal N° 11-2018/VIVIENDA/VMVU/PGSU-APAJSE-hmedina del 4 de abril 2018 suscrito por el responsable del Área de Planeamiento, Asesoramiento Jurídico, Seguimiento y Evaluación del Programa

Generación de Suelo Urbano –PGSU (fojas 3-4); **c)** Memoria Descriptiva de la Partida N° 11042260 suscrita por el arquitecto Javier Vidal. S. (fojas 6 - 7); **d)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Javier Vidal. S. (fojas 8 - 9); **e)** plano perimétrico N°070-2018/MVCS-VMVU-PSGU suscrito por el por el arquitecto Javier Vidal. S. (fojas 12); **f)** plano de independización N° 071-2018/MVCS-VMVU-PSGU suscrito por el arquitecto Javier Vidal. S. (fojas 13); **g)** copia informativa de la partida registral N° 11042260 (fojas 14 - 15); **h)** plan conceptual del “Proyecto Urbano Integral Marcona” visado por el Área de Tierras y Reserva Territorial del Programa Generación de Suelo Urbano (fojas 16 -17)



4. Que, el procedimiento de transferencia predial interestatal se encuentra regulado en los artículos 62° al 65° del “Reglamento”, así como en 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 (en adelante “la Directiva N° 005-2013/SBN”), modificada con la Resolución N° 86-2016/SBN, los cuales establecen disposiciones para la transferencia de dominio de predios estatales, a título gratuito u oneroso, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Asimismo, los artículos del 69° al 71° del “Reglamento” establecen disposiciones que regulan el procedimiento de reversión de dominio al Estado de predios transferidos a título gratuito y excepcionalmente de los transferidos a título oneroso.

5. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3)¹ de “la Directiva N° 005-2013/SBN” 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.

6. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa 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 de éste, en 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 la causal invocada (calificación formal); de conformidad con el “Reglamento”, “la Directiva N° 005-2013/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

7. Que, de la calificación formal efectuada a la documentación técnica remitida, se procedió a elaborar el Informe Preliminar N° 377-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2018 (fojas 19 y 20), concluyendo que: i) “el predio” forma parte de otro predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° 11042260 del Registro de Predios de Nasca; ii) no se superpone con áreas naturales protegidas, zonas arqueológicas, líneas de transmisión de alta tensión, comunidades campesinas, ni predios incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado, iii) se encuentra en ámbito de la concesión minera en estado vigente denominado “METALICO C.P.S. 2”, cuyo titular es Shougang Hierro Perú S.A.C. asignado con código N° 10000146Y01; iv) se ve afectado por el derecho de vida de la Ruta PE 827 – Playa La Lobera en un área de 42 526,54 m² (14.44%), dividiendo físicamente “el predio” en (2) áreas sin continuidad física de 229 668,86 m² (77,96%) y 22 387,85 m² (7.60%).

8. Que, de conformidad con lo establecido en el numeral 7.2) de la “Directiva N° 005-2013/SBN”, se verificó la libre disponibilidad de “los predios”, para lo cual se realizó la inspección el 12 de junio de 2018 (Ficha Técnica N° 129-2018/SBN-DGPE-SDDI), constatando lo siguiente: i) “los predios” se encuentran desocupados y no presentan edificaciones; ii) presentan una topografía con leve pendiente con ciertas ondulaciones, mantienen su relieve natural, pues se puede apreciar de su composición pequeños fragmentos de conchas de abanico; iii) hay hitos numerados y monumentalizados y el lindero sur del predio esta demarcado con el trazo con tiza de una línea recta que se prolonga varios cientos de metros; iv) el sector central del predio

¹ numeral 7.3) Directiva N° 005-2013/SBN

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 381-2018/SBN-DGPE-SDDI

vienen siendo usado como botadero de basura y desmonte de construcción, teniendo un sendero para el ingreso de camiones; y, el relieve de sector próximo al lindero oeste presenta ligeras ondulaciones aparente del movimiento de tierras, además colinda con un área ocupada ilegalmente.

9. Que, siendo así corresponde evaluar la competencia entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar la actuación administrativa, de acuerdo con el numeral 1) del artículo 3° del T.U.O de la Ley N° 27444, "Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante la "LPGA"). Al respecto, se ha verificado que de conformidad con el literal b) del artículo 8° de la "Ley"; "el MVCS" es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales y por tanto tiene competencia para solicitar la transferencia predial de un predio de propiedad del Estado.

10. Que, mediante Oficio N° 986-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2018, luego de la evaluación realizada a la documentación presentada por el "MVCS", se comunicó que debe remitir un nuevo plan conceptual con el área corregida, y el cual debe contener lo siguiente: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado aprobado por el área competente de la entidad solicitante, otorgándosele el plazo de diez (10) días hábiles más un (1) día del término de la distancia, computados a partir del día siguiente de su notificación, para que cumpla con subsanar las observaciones específicas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con el numeral 7.3 del artículo VII de la "Directiva N° 005-2013/SBN" (fojas 24).

11. Que, mediante Oficio N° 192-2018-VIVIENDA/VMVU-PSGU presentado el 23 de mayo de 2018 (S.I N° 19038-2018), el "MVCS", cumple con subsanar las observaciones mencionadas en el considerando precedente remitiendo el plan conceptual "Proyecto Urbano Integral Marcona" visado por el Arq. Javier Vidal Solorzano del Área de Tierras y Reserva Territorial del Programa Generación de Suelo Urbano (fojas 30 a la 32).

12. Que, mediante Informe Brigada N° 564-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2018 (fojas 33 - 34), la brigada de calificación concluye que el "MVCS" ha cumplido con presentar los requisitos establecidos en el numeral 7.1)² del artículo VII de "la Directiva N° 005-2013/SBN", toda vez que su petición contiene lo siguiente:

² 7.1 Inicio del procedimiento de transferencia interestatal

Para el inicio del procedimiento de transferencia el administrado deberá presentar una solicitud escrita, la cual contendrá lo siguiente:

- La indicación de la entidad pública a la cual se dirige.
- La indicación de la entidad pública solicitante, con los nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad de su representante legal.
- La expresión concreta de lo pedido, indicando el área, ubicación del predio y el uso o finalidad que se otorgará al predio.
Para la transferencia a favor de los Gobiernos Regionales y/o Gobiernos Locales:
 - El Acuerdo de Concejo aprobando el pedido de transferencia del predio.
m. Para la transferencia a favor de las Empresas que se encuentran bajo el ámbito del FONAFE:
 - El Acuerdo de Directorio de la empresa solicitante, aprobando el pedido de transferencia del predio.
 - El Acuerdo de Directorio del FONAFE aprobando el pedido de transferencia del predio, si la solicitud de transferencia es como aporte de capital.
 - El informe y los documentos que sustenten que la finalidad a la cual será destinado el predio es de interés general o social, en caso que el pedido de transferencia sea a título gratuito.



12.1 Expresión concreta de su pedido

El "MVCS" ha solicitado la transferencia a título gratuito de "los predios" con la finalidad de destinarlos para ejecutar el Proyecto Integral Urbano de Vivienda Social denominado Marcona"

12.2 Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

En el Informe Brigada N° 564-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2018, la brigada informa que "los predios" por encontrarse fuera del ámbito del Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Marcona, no cuentan con zonificación.

Cabe señalar que, obra en el Expediente N° 477-2015/SBN-SDDI, el Oficio N° 184-2016-ALC/MDM presentado el 19 de abril de 2016 (S.I N° 09956-2016), donde la Municipalidad Distrital de Marcona comunica que no cuenta con plan de desarrollo Urbano aprobado, donde se plasme todo lo referente a la zonificación, parámetros Urbanísticos de las zonas de expansión urbana por lo tanto no se puede emitir el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

Asimismo, en el expediente referido en el precedente anterior, el "MVCS" tiene conocimiento del Acuerdo suscrito entre el Estado y la empresa minera Shougang Hierro Perú S.A., renunciando a la actividad minera dentro de las 82.04 ha de su concesión; el Convenio se ha denominado "Cambio de Uso de terreno superficial de concesión minera de Shougang Hierro Perú S.A. para ser destinado al crecimiento urbano del distrito de Marcona".³

12.3 Plan Conceptual denominado: "Proyecto Urbano Integral Marcona".

12.3.1 Alcance

El "MVCS" señala que el Plan Conceptual denominado: "Proyecto Urbano Integral Marcona", se ha elaborado con el fin de desarrollar un proyecto de viviendas, contemplando conjunto residenciales, con la ejecución de obras de distribución de agua potable y alcantarillado, con distribución de energía eléctrica e iluminación pública, pistas, veredas y servicios complementarios de infraestructura y equipamientos.

12.3.2 Cronograma preliminar

El "MVCS" ha presentado un cronograma preliminar indicando que el "Proyecto Integral de Viviendas Marcona", se iniciaría en julio de 2018 hasta febrero de 2024 (aproximadamente 5 años y medio), desde la convocatoria para el proyecto hasta la recepción de la obra.

12.3.3 Presupuesto

El "MVCS" ha señalado que tiene asignado un presupuesto estimado de S/192'160,385.33 (Ciento noventa y dos millones ciento sesenta mil trescientos ochenta y cinco con 33/100 soles).

12.3.4 Beneficiarios

El "MVCS" señala que el "Proyecto Integral de Viviendas Marcona", beneficiará aproximadamente a 13,930 beneficiarios.

³ Artículo 46.- Documentación prohibida de solicitar

46.1.1 Aquella que la entidad solicitante genere o posea como producto del ejercicio de sus funciones públicas conferidas por la Ley o que deba poseer en virtud de algún trámite realizado anteriormente por el administrado en cualquiera de sus dependencias, o por haber sido fiscalizado por ellas, durante cinco (5) años anteriores inmediatos, siempre que los datos no hubieren sufrido variación.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 381-2018/SBN-DGPE-SDDI



12.3.5 Ejecución del Programa o Proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o por terceros

El "MVCS", señala que la ejecución del proyecto denominado "Proyecto Integral de Viviendas Marcona", será efectuada por la empresa adjudicataria de la Buena pro del concurso.

12.3.6 Visación

El "MVCS" ha presentado el Plan Conceptual denominado: proyecto denominado "Proyecto Integral de Viviendas Marcona", visado por el arquitecto Javier Vidal Solorzano del Área de Tierras y Reserva Territorial del Programa Generación de Suelo Urbano.



13. Que, en consecuencia, se ha determinado que el "MVCS" cumple con los requisitos de forma para aprobar la transferencia predial interestatal a título gratuito de los predios" a su favor.

14. Que, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de la "la Directiva", establece que la resolución que aprueba la transferencia, deberá contener necesariamente las condiciones específicas de esta, 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.



15. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde establecer parámetros que corresponden al caso en concreto, presente resolución, en base al Plan Conceptual presentado, conforme se detalla a continuación

15.1 Condiciones específicas

El "MVCS" realizará trámites para ejecutar obras de habilitación urbana y solicitará al Fondo MIVIVIENDA S.A. la convocatoria a concurso público para la adjudicación de la buena pro, con la finalidad de seleccionar a la empresa que cuente con capacidad técnica, económica y financiera para ejecutar el Plan Conceptual denominado: Proyecto Integral Urbano de Vivienda Social denominado Marcona"

15.2 Finalidad

El predio" será destinado únicamente proyecto denominado Proyecto Integral Urbano de Vivienda Social denominado Marcona", en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° de "el Reglamento" se revertirá a favor del Estado.

15.3 Plazo de ejecución

Dado que, el "MVCS" solo se ha acogido a la presentación del **Plan Conceptual o Idea de Proyecto**, corresponde establecer como obligación de la "MVCS", bajo sanción de reversión, la presentación 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 las normas legales y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento.

16. Que, no obstante ello, toda vez que las áreas solicitadas se encuentran formando parte de otro predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 11007843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca, resulta necesario efectuar su independización.

17. Que, es pertinente mencionar que según información brindada por la Procuraduría Pública obrante en el Expediente N° 477-2015/SBNSDDI, sobre el predio en mayor extensión dicha Procuraduría interpuso ante la Fiscalía Provincial Penal de Vista Alegre del distrito Fiscal de Ica, denuncia penal contra Pedro Ivan Torres Obando (Alcalde de la Municipalidad Distrital de Marcona) y contra los regidores Javier Eleodoro Huamacto León, Edith Leticia Ramírez Rodríguez; Iván Valdivia Peñaloza, Washigton Espinoza Bolas y Emerson Massco Ccance por la presunta comisión del delito de Usurpación Agravada, Estelionato y Enriquecimiento Ilícito, en agravio del Estado, representado por al SBN, el mismo que se encuentra en proceso de investigación fiscal

18. Que, dicha circunstancia no limita la libre disposición de "los predios" de conformidad con lo establecido en el artículo 48° del "Reglamento" en concordancia con el numeral 5.3.6) de la "Directiva N° 005-2013".

19. 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.

20. 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, la Directiva N° 005-2013/SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 446 y N° 447-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- APROBAR la INDEPENDIZACIÓN de 229 668,86 m² y 22 387,85 m², que forman parte de un predio de mayor extensión, ubicados al sureste del Estadio Municipal y 1.9 km. de la Municipalidad Distrital de San Juan de Marcona, distrito de Marcona, provincia de Nazca y departamento de Ica, inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11042260 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca de la Zona Registral N° XI – Sede Ica, con CUS N° 94199, de acuerdo a la información técnica que obra en el presente expediente administrativo.

SEGUNDO.- APROBAR la TRANSFERENCIA INTERESTATAL PREDIAL ENTRE ENTIDADES PUBLICAS a favor del MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO de las áreas señaladas en el artículo primero de la presente resolución; para que sea destinado al proyecto denominado "Proyecto Urbano Integral Marcona", bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

TERCERO.- DISPONER que el **MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO** tiene un plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 381-2018/SBN-DGPE-SDDI

presente resolución, para gestionar y obtener la zonificación ante el Gobierno Local respectivo, bajo sanción de reversión de dominio del predio de pleno derecho mediante la emisión de la resolución correspondiente.

CUARTO.- DISPONER que el **MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO**, tiene el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, 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 15.3) del décimo quinto considerando de la presente resolución, bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

CUARTO.- DISPONER, la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca de la Zona Registral N° XI – Sede Ica de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-
P.O.I. N° 8.0.2.11



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

