

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 501-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 02 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente N° 536-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALGARROBAL**, representada por el Alcalde Víctor Ángel Ccasa Añamuro, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS LOCALES Y/O REGIONALES** del predio de 991 295,82 m², ubicado en el distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito en la Partida Registral N° 11020007 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, con CUS N° 103390, en adelante “el predio”; y,

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”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 los Oficios N° 176-2018-MDEA y N° 246-2018-A-MDEA, presentados el 07 de junio del 2018 (S.I. N° 21272-2018) y el 16 de julio del 2018 (S.I. N° 26304-2018), la Municipalidad Distrital de El Algarrobal (en adelante “la Municipalidad”) solicitó la transferencia predial interestatal a título gratuito de “el predio” a fin de que se destine a la ejecución del proyecto denominado “Programa Municipal de Vivienda I – PROMUVI I” (en adelante “el Proyecto”). Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 001-2017-SGDUR-MDEA del 20 de marzo de 2017 (fojas 08); **b)** Certificado de zonificación y vías N° 025-2017-SGOUCA/GDUA-MPI (fojas 10); **c)** Partida Registral N° 11020007 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 12 a 14); **d)** copia certificada de la Credencial de alcaldía de la Municipalidad Distrital de El Algarrobal (fojas 16); **e)** Acuerdo de Concejo N° 026-2018-MDEA del 31 de mayo del 2018 (fojas 18 y 19); **f)** Acuerdo de Concejo N° 028-2018-MDEA del 05 de junio



del 2018 (fojas 20 y 21); **g)** copia certificada del Acuerdo de Concejo N° 006-2016-MPI del 12 de febrero del 2016 (fojas 22 y 23); **h)** copia certificada del Acuerdo de Concejo N° 038-2012-MPI del 06 de mayo del 2013 (fojas 24 y 25); **i)** CD (fojas 26); y, **j)** plan conceptual "PROMUVI I – EL ALGARROBAL" (fojas 38 a 42).

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 por la Municipalidad, se concluyó que "el predio": **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° 11020007 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna; **ii)** tiene asignado la zonificación Residencial Densidad Media (RDM) y Zona de Reglamentación Especial (ZRE), según se señala en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 001-2017-SGDUR-MDEA emitido por la Municipalidad Distrital El Algarrobal el 20 de marzo de 2017; y, **iii)** parte de "el predio" correspondería a la falla geológica de "Chololo" y su respectiva zona de influencia; sin embargo, según el Certificado de Zonificación y Vías N° 025-2017-SGOUCA-MPI, "el predio" se encontraría en posición diferente de la falla "Chololo".

8. Que, revisado el precitado Plan Conceptual, "el Proyecto" al cual será destinado "el predio" comprende dos etapas: **i)** sobre el área de 617 072,88 m², que será destinado a la implementación del Programa Municipal de Vivienda; y, **ii)** sobre el área de 74 222,94 m², el cual será destinado para la implementación de áreas de forestación y reforestación, en concordancia con el Reglamento de Zonificación del Plan Director de la Provincia de Ilo, por hallarse en una zona de riesgo por la presencia de la Falla de "Chololo".

9. Que, de conformidad con lo establecido en el numeral 7.2) de la "Directiva N° 005-2013/SBN", se verificó la libre disponibilidad de "el predio", para lo cual se realizó la inspección el 04 de julio del 2018 (Ficha Técnica N° 0146-2018/SBN-DGPE-SDDI), constatando lo siguiente: **i)** la totalidad de "el predio", menos el área correspondiente a la falla geológica "Chololo" y su respectiva zona de influencia, se encuentra totalmente

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

La SDDI, en el caso de la SBN, o la entidad pública, a través de la unidad operativa correspondiente 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 o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud".



RESOLUCION N° 501-2018/SBN-DGPE-SDDI

consolidada en un formato "habilitación urbana informal", advirtiéndose edificaciones de material noble y edificaciones con material provisional y removible (palos, esteras); asimismo, se observa que no cuenta con obras de infraestructura urbana, como: redes de agua, redes de desagüe, pistas pavimentadas, veredas de concreto, redes de alumbrado público y domiciliario, redes telefónicas; y, ii) en el área correspondiente a la falla geológica "Chololo" y su respectiva zona de influencia se constató que no hay ningún tipo de edificación usada con fines de casa - habitación; por el contrario, se constató restos de edificaciones que fueron retiradas en un proceso de desalojo debido a que estaban en un área que requieren estudios geotécnicos y geológicos.

10. 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". Al respecto, se ha verificado que de conformidad con el literal b) del artículo 8° de la "Ley"; "la Municipalidad" 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.

11. Que, revisados los documentos que obran en el expediente en el que se lleva presente procedimiento, se concluye que "la Municipalidad" ha cumplido con presentar los requisitos establecidos en el numeral 7.1 del artículo VII de "la Directiva N° 005-2013/SBN", toda vez que su petición contiene lo siguiente:

11.1 Expresión concreta de su pedido

"La Municipalidad" ha solicitado la transferencia de "el predio" con la finalidad de destinarlo a la ejecución de "el Proyecto", el cual comprende tanto el Programa Municipal de Vivienda I como la forestación y reforestación del área intangible de la Falla Geológica de Chololo.

11.2 Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

El literal e) del numeral 7.1 del artículo VII de "la Directiva" señala que el administrado debe adjuntar a su solicitud de transferencia el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, lo que resulta relevante para la determinar la compatibilidad de la zonificación del predio solicitado con el uso que se dará al mismo.

En el presente caso, "la Municipalidad" ha presentado el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 025-2017-SGOUCA/GDUA-MPI, emitido por la Municipalidad Provincial de Ilo el 25 de setiembre de 2017 (fojas 10), el cual indica que a "el predio" se le han asignado los usos de: Expansión Urbana Inmediata (EUI), Residencial de Densidad Media (RDM), Educación Básica (E1), Zona de Recreación Pública (ZRP), Otros Usos (OU) y Zona de Reglamentación Especial (ZRE).



Al respecto, en el punto IV del Plan Conceptual "la Municipalidad" ha señalado que la delimitación definitiva del área que será reforestada se realizará mediante estudios ulteriores, por lo que cuando se presente el proyecto se definirá el área en la que se ejecutarán tanto el PROMUVI I como la forestación y reforestación del área intangible de la Falla Geológica de Chololo. Siendo así, no es factible evaluar la compatibilidad del uso para la ejecución de "el Proyecto" con la zonificación.

11.3 Plan Conceptual del "Programa Municipal de Vivienda I – PROMUVI I"

11.3.1 Alcance

"La Municipalidad" señala en el Plan Conceptual que "el Proyecto" se ha elaborado con el fin de desarrollar un programa municipal de vivienda conjuntamente 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; así como la forestación y reforestación del área intangible de la Falla Geológica de Chololo.

11.3.2 Cronograma preliminar

"La Municipalidad" ha cumplido con dicho requisito, toda vez que ha programado preliminarmente concluir la ejecución de "el Proyecto" en el plazo de tres (3) años, dejando constancia que dicho cronograma será reajustado o definido con precisión en el contrato de adjudicación.

11.3.3 Presupuesto

"La Municipalidad" ha señalado que se ha asignado para la ejecución de "el Proyecto" el presupuesto estimado de S/ 19' 000,000.00 Soles (diecinueve millones con 00/100 Soles).

11.3.4 Beneficiarios

"La Municipalidad" ha indicado en el plan conceptual que "el Proyecto" a desarrollar atenderá a un totalidad de 1 594 (mil quinientas noventa y cuatro) familias beneficiarias.

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

En el Plan Conceptual se ha señalado que la ejecución de "el Proyecto" está a cargo de "la Municipalidad".

11.3.6 Visación

"La Municipalidad" ha cumplido con presentar el plan conceptual debidamente visado por la oficina de Habilitaciones Urbanas y Catastro de "la Municipalidad" y suscrito por la arquitecta Anghela E. Aquino Ríos.

12. Que, en consecuencia, se ha determinado que "la Municipalidad" ha cumplido con los requisitos de forma para aprobar la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio" a su favor.



RESOLUCION N° 501-2018/SBN-DGPE-SDDI

13. Que, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5 de la "la Directiva N° 005-2013/SBN", 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.

14. 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:

14.1 Condiciones específicas

"La Municipalidad" deberá destinar "el predio" a la ejecución de "el Proyecto", para lo cual efectuará los trámites correspondientes y realizará los estudios necesarios a fin de establecer con precisión sobre qué área se ejecutará la forestación y reforestación del área intangible de la Falla de Chololo.

14.2 Finalidad

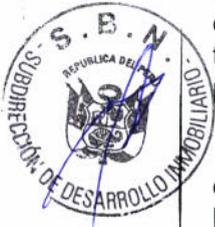
"El predio" será destinado únicamente a "el Proyecto", el cual comprende tanto el Programa Municipal de Vivienda I como la forestación y reforestación del área intangible de la Falla Geológica de Chololo.

14.3 Plazo de ejecución

En el caso concreto, "la Municipalidad" se acogió a la presentación de **plan conceptual o idea de proyecto**, no correspondiendo por lo tanto, establecer un plazo de ejecución del proyecto.

Sin embargo, debe establecerse como obligación que "la Municipalidad", bajo sanción de reversión, **deberá presentar 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 (definitivos) para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, bajo apercibimiento de reversión, en caso de incumplimiento, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7.5 de "la Directiva".

15. Que, de la consulta realizada al Sistema Nacional de Bienes Estatales – SINABIP, se advierte que sobre "el predio" no recae proceso judicial alguno (fojas 43).



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

17. 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 soles), 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, modificada mediante Resolución N° 086-2016/SBN, la Resolución N° 091-2018/SBN-GG del 25 de julio de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 593-2018/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°: APROBAR la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS LOCALES Y/O REGIONALES** del predio de 991 295,82 m², ubicado en el distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito en la Partida Registral N° 11020007 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, con CUS N° 103390, a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALGARROBAL**, para que sea destinado a la ejecución del “**PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDA I – PROMUVI I**”, el cual comprende tanto el Programa Municipal de Vivienda I como la forestación y reforestación del área intangible de la Falla Geológica de Chololo.



Artículo 2°: DISPONER que la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALGARROBAL**, 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 definitivos para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, de conformidad con lo expuesto en el numeral 14.3 del décimo cuarto considerando de la presente resolución.



Artículo 3°: La **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALGARROBAL** deberá destinar el predio transferido únicamente para la ejecución del proyecto denominado “**PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDA I – PROMUVI I**”, el cual comprende tanto el Programa Municipal de Vivienda I como la forestación y reforestación del área intangible de la Falla Geológica de Chololo, bajo sanción de reversión, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

Artículo 4°: DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-

PIMJ/sac-jecc
8.0.2.11



[Firma]
ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES