

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 707-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de noviembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 906-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, representado por el Director General de la Oficina General de Administración, Durich Whitembury Talledo, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS** del predio de 35 501,00 m² (3.5501 ha), ubicado en el Sector Victoria del Valle Medio de Piura, distrito, provincia y departamento de Piura, inscrito en la Partida Registral N° 11065937 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura y con Registro CUS N° 105997, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 el Oficio N° 641-2017-VIVIENDA/OGA, presentado el 6 de noviembre de 2017 (S.I. N° 38859-2017), el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, representado por el Director General de la Oficina General de Administración, Durich Whitembury Talledo (en adelante el "MVCS"), peticona la Transferencia Predial entre Entidades Públicas respecto a "el predio", para la ejecución del **Proyecto Integral de Vivienda denominado: "Una Sola Fuerza"** (foja 1). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: 1) Oficio N° 1879-2017-YYGRE-SGCHU-

GDU-MDVO del 3 de octubre de 2017, emitido por la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Veintiséis de Octubre (fojas 2-3); **2)** plano perimétrico – ubicación de “el predio”, elaborado por la Arq. Rocío C. Ipenza Tirado con fecha octubre de 2017 (fojas 4); **3)** memoria descriptiva de “el predio”, elaborado por la Arq. Rocío C. Ipenza Tirado con fecha octubre de 2017 (fojas 6-7); **3)** partida registral N° 11065937 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 10-12); **4)** Plan Conceptual del Proyecto Integral de Vivienda “Una Sola Fuerza”, visado por el Director Ejecutivo del Programa Generación de Suelo Urbano del “MVCS”, Ing. Jim C. Chinchón Morillo (fojas 13-15); **5)** Informe N° 070-2017/VIVIENDA/MVU/PGSU del 25 de octubre de 2017, emitido por el Director Ejecutivo del Programa Generación de Suelo Urbano del “MVCS”, Ing. Jim C. Chinchón Morillo (fojas 17-19); y, **6)** copia simple de la Resolución N° 0655-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de octubre de 2017, mediante la cual la SBN en representación del Estado asume la titularidad de “el predio”, respecto del cual el anterior propietario fue el Ministerio de Agricultura y Riego (fojas 20).

4. Que, el artículo 62° del “Reglamento”, establece que: “La transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema, con excepción de las empresas estatales de derecho público”.

5. Que, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, el artículo 65° del “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 técnicos-legales para la ejecución del programa correspondiente, el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros.

6. Que, dicho procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N° 005-2013-SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”; aprobada mediante la Resolución N° 067-2013/SBN del 19 de septiembre de 2013 (en adelante la “Directiva”).

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° del “Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

8. Que, el numeral 1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-JUS (en adelante el “TUO” de la Ley N° 27444”), establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

9. 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; de conformidad con nuestro “Reglamento”, la “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





RESOLUCIÓN N° 707-2017/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, el numeral 7.2) de la "Directiva" 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.

11. Que, como parte de la calificación, se procedió a efectuar en gabinete el diagnóstico técnico de "el predio", el cual quedó recogido en el Informe Preliminar N° 409-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre del 2017 (fojas 26-27), determinando lo siguiente:

" (...)

- 3.1 La evaluación gráfica es el resultado del análisis y estudio realizado en gabinete, se deja constancia que no se realizó inspección ocular de "el predio" (trabajo de campo).
- 3.2 De la documentación técnica adjunta se advierte que el área gráfica es 3,5319 ha siendo distinta al área registral de 3,5501 ha, por lo tanto, se encontraría dentro de la **Tolerancia Catastral Registral de acuerdo a la DIRECTIVA N° 01-2008-SNCP/CNC**.
- 3.3 A la fecha, consultada la base gráfica con la que cuenta esta Superintendencia, se advierte lo siguiente:
 - "El predio" se encuentra inmerso totalmente (gráficamente) dentro de los límites del área inscrita en la Partida N° 11065937 de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° 1 – Sede Piura, inscrito a favor de la DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA PIURA con CUS N° 105997.
- 3.4 Se revisó las imágenes satelitales de la SBN, consultando las imágenes: DS_PER1_201703201553465_PS1_W081S05_002425 de fecha 20/03/2017 (se descargó, pero no se puede visualizar) y K3_20170326183809_25916_18980962_L1G de fecha 26/03/2017 (no se puede descargar); sin embargo, mediante la aplicación de vista rápida de ambas imágenes se visualizó baja su resolución. Por lo tanto, se determina que no se puede aseverar fehacientemente que "el predio" es un terreno **DESOCUPADO, SIN USO, SIN NINGÚN TIPO DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA**. Por último, se utilizaron las imágenes Google Earth (referencial) donde se visualiza ocupaciones parciales. Se recomienda una inspección técnica in situ para descartar lo visualizado, porque se encuentra cercana al casco urbano (expansión urbana). En tal sentido el responsable legal correspondiente deberá tener en cuenta la Ficha Técnica N° 0871-2017/SBN-DGPE-SDAPE con fecha de inspección el 18 de octubre de 2017.
- 3.5 Se deja constancia que la actualización e implementación de la base gráfica que obra en esta Superintendencia se viene efectuando de manera progresiva, por lo tanto no es posible determinar con exactitud superposiciones gráficas con predios inscritos que aún no se encuentran digitalizados.
- 3.6 No se visualiza áreas naturales protegidas, restos arqueológicos y derechos mineros en el área que comprende "el predio".

" (...)"

12. Que, de la evaluación técnica descrita en el décimo primer considerando y de la evaluación de los antecedentes registrales de "el predio", se advierte que si bien es cierto, éste se encuentra actualmente inscrito a nombre del Ministerio de Agricultura y Riego en el asiento C00003 de la Partida Registral N° 11065937 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I - Sede Piura y con Registro CUS N° 105997, también lo es que la SBN en representación del Estado asumió la titularidad mediante la Resolución N° 0655-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de octubre de 2017, cuyo acto de inscripción se encuentra en calificación en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, mediante el Título N° 2017-2330165, presentado el 30 de octubre de 2017, tal como se ha verificado en su página web institucional (Publicidad Registral en Línea), respecto a los títulos pendientes de la citada partida registral.



Asimismo, revisada la Ficha Técnica N° 0871-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de octubre de 2017, que recoge la inspección técnica efectuada en "el predio" por los profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal el 18 de octubre de 2017 (fojas 28), se debe tener en consideración lo siguiente:

"Efectuada la inspección técnica el día 18 de octubre del presente año, se requirió la seguridad de la Policía PNP para garantizar la integridad de los profesionales de la SBN, dado que los profesionales del Ministerio de Vivienda fueron amenazados con machetes, huaracas, etc. Asimismo, se verificó el predio estatal denominado: "Sector Victoria", ubicado en zona de expansión urbana del distrito, provincia y departamento de Piura, U.C. N° 18280, de forma triangular con un área de 3.5501 ha (35 501,00 m²), inscrito en la partida N° 11065937 del Registro de Predios de Piura. La variabilidad climática y topográfica semiplana del predio en mención, determina que en esta Región exista una flora y fauna extremadamente diversa, por lo que existen árboles de zapote, algarrobo arbustos silvestres, etc; además de animales como el aguilucho común, golondrina, iguana, etc. Posteriormente, se constató por el vértice B (Este del predio), ocupación de terceros (invasión de chancherías y viviendas)".



13. Que, en ese sentido de la calificación integral de los documentos presentados, se advierte que el "MVCS" cumple con los requisitos formales exigidos en la "Directiva", razón por la cual se admitió a trámite la presente solicitud de transferencia interestatal de "el predio".

14. Que, en atención a lo expuesto, corresponde ahora pronunciarse por el aspecto de fondo al presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:



I. Respecto a la expresión concreta de su pedido

El "MVCS" solicita la transferencia predial a título gratuito de "el predio" con la finalidad de ejecutar el **Proyecto Integral de Vivienda denominado: "Una Sola Fuerza"** (foja 1).

II. Respecto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

El "MVCS" ha presentado el Oficio N° 1879-2017-YYGRE-SGCHU-GDU-MDVO del 3 de octubre de 2017, emitido por el Subgerente de Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Veintiséis de Octubre, Arq. Yao Yoe Gabriel Rivas Eto (fojas 2-3), mediante el cual dicha comuna responde al "MVCS", sobre su solicitud de Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, indicando que a "el predio" le corresponde una zonificación Residencial Densidad Alta - RDA y tiene como usos permisibles: Unifamiliar - Multifamiliar - Conjunto Residencial; de lo cual se colige que el uso que se pretende dar a "el predio" es compatible con la zonificación que ostenta actualmente.



RESOLUCIÓN N° 707-2017/SBN-DGPE-SDDI

III. Respecto del Plan Conceptual del Proyecto Integral de Vivienda denominado: "Una Sola Fuerza", en adelante el "Proyecto")

a) Alcance

El "Proyecto" tiene como marco el Decreto de Urgencia N° 013-2017, que aprueba medidas extraordinarias para la ejecución de "Proyectos de Vivienda de Interés Social", destinados a la reubicación de la población damnificada por la ocurrencia de lluvias y peligros asociados del 2017, la Ley 30556, Ley que aprueba disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la reconstrucción con cambios y el Decreto Supremo N° 091-2017-PCM que el Plan de reconstrucción a que hace referencia la Ley N° 30556.

El "Proyecto" se desarrollará sobre el predio de 35 501,00 m² (3,5501 ha) inscrito en la partida registral N° 11065937 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura.

Conforme el numeral 4.1 del artículo 4° del Decreto de Urgencia N° 013-2017 publicado el 09 de octubre de 2017, establece que excepcionalmente, debido a la priorización en la atención a la población afectada por la ocurrencia de lluvias y peligros asociados del 2017, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a promover, formular, ejecutar y supervisar "Proyectos de Vivienda de Interés Social", que comprende la ejecución de obras de habilitación urbana y obras de edificación de vivienda.

Se pretende desarrollar un Proyecto de Vivienda con concepto de ciudad, contemplando conjunto residenciales, 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. Además, comprende las áreas de servicios complementarios de infraestructura y equipamiento, tales como comercio, salud, educación e industria, generadoras de puestos de trabajo, que permitan a su vez dotar de los servicios necesarios, dentro de una política de inclusión social y el desarrollo de ciudades sostenibles.

Cabe precisar que el Programa "Generación de Suelo Urbano" será el responsable de la ejecución del citado Proyecto, que comprende la ejecución de obras de habilitación urbana y obras de edificación de vivienda.



b) Cronograma Preliminar

El "MVCS" ha cumplido con dicho requisito, toda vez que ha programado preliminarmente concluir la ejecución del "Proyecto" en el plazo de dos (2) años, dejando constancia que dicho cronograma será reajustado o definido con precisión en el contrato de adjudicación.

c) Presupuesto

El "MVCS" ha señalado que el presupuesto estimado para la ejecución del "Proyecto" asciende al monto de S/. 17'000,000.00 (diecisiete millones con 00/100 soles), precisando que dicho monto está considerando los siguientes ítems:

- Expediente Técnico.
- Construcción (ejecución de obra).
 - Obras Primarias.
 - Obras de Habilitación Urbana.
 - Obras de Edificación.
 - Supervisión de Obras.

d) Beneficiarios aproximados

El "MVCS" ha estimado aproximadamente 259 familias beneficiarias, es decir, un total aproximado de 1295 beneficiarios.

e) Visación

El "MVCS" ha presentado el "Proyecto" visado por el Director Ejecutivo del Programa Generación de Suelo Urbano, Ing. Jim C. Chinchón Morillo (fojas 13-15).

15. Que, está demostrado que el "MVCS" cumple con los requisitos de forma y de fondo para aprobar la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio".

16. 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".

17. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde establecer, para el caso concreto, los referidos parámetros de la presente Resolución, sobre la base del Plan Conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

I. Condiciones específicas

El "MVCS" tal y como se precisó líneas arriba, destinará "el predio" únicamente para la ejecución del **Proyecto Integral de Vivienda denominado: "Una Sola Fuerza"**, bajo sanción de reversión establecida en el artículo 69° del "Reglamento".

II. Plazo de ejecución

En el caso concreto, el "MVCS" no ha presentado un Programa o Proyecto de Desarrollo o Inversión, toda vez que se acogió a la presentación del **Plan**



RESOLUCIÓN N° 707-2017/SBN-DGPE-SDDI



Conceptual o Idea de Proyecto, razón por la cual no es posible establecer un plazo de ejecución del "Proyecto".

Sin embargo, sí es posible establecer como obligación que el "MVCS", 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, manteniendo la finalidad para la cual fue destinado de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7.5) de la "Directiva".

18. Que, en atención a lo expuesto, resulta procedente aprobar la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio" a favor del "MVCS" en los términos expuestos de la presente resolución.

19. 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.

20. Que, revisados tanto el aplicativo de Procesos Judiciales con el que cuenta esta Superintendencia, como la Partida Registral N° 11065937 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, se informa que sobre "el predio" no recae ni se evidencia ningún proceso judicial (fojas 10-12 y 25, respectivamente).

21. 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, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 863-2017/SBN-DGPE-SDDI de 7 de noviembre del 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS del predio de 35 501,00 m² (3.5501 ha), ubicado en el Sector Victoria del Valle Medio de Piura, distrito, provincia y departamento de Piura, inscrito en la Partida Registral N° 11065937 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura y con Registro CUS N° 105997; a favor del **MINISTERIO DE**



VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, para que sea destinado a la ejecución del **Proyecto Integral de Vivienda denominado: "Una Sola Fuerza"**.



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 definitivos para su ejecución, de conformidad con lo expuesto en el numeral 17.2) del décimo séptimo considerando de la presente resolución.



Artículo 3°.- DISPONER que el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** destine el predio transferido únicamente para la ejecución del **Proyecto Integral de Vivienda denominado: "Una Sola Fuerza"**; caso contrario se revertirá a favor del Estado, 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 Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. N° 52.2.12



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