



RESOLUCIÓN N° 0264-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente N° 861-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE LA PRODUCCIÓN – PRODUCE**, mediante la cual peticona **TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS**, de los predios de 112 763.08 m², 133 502.77 m², 71 720.42 m², 75 314.26, 1 130 421.40 y 600 467.76, haciendo un total de 2 124 189.69 m², ubicados en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscritos a favor del Estado, en las Partidas Electrónicas 11017644, 11017645, 11017646, 11017647, 11007452 y 11023695 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, con CUS 90133, 90132, 90131, 90130, 44137 y 142828, respectivamente (en adelante “los predios”); 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^[1] (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, entre otros de ejecutar los actos de disposición sobre los predios bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante Oficio n.° 263-2020-PRODUCE/OGA presentado el 26 de noviembre de 2020 (S.I. 20957-2020), el Ministerio de Producción- PRODUCE, representado por RAUL MENACHO MARCELO en calidad de Director General de la Oficina General de Administración (en adelante “PRODUCE”), peticona la Transferencia de Dominio a favor de Entidades Públicas respecto a “los predios”, con la finalidad de desarrollar e implementar el proyecto de “Parque Industrial de Ilo”. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Copia de la Resolución Ministerial N° 223-2020-PRODUCE, que designa al señor Raúl Menacho Marcelo, en el cargo de Director General de Administración del Ministerio de la Producción; **b)** Copia del DNI del señor Raúl Marcelo Menacho; **c)** Copia de los oficios solicitando los Certificados de Parámetros Urbanísticos de los predios; **d)** Copia de las Partida electrónica N° 11023695, 11007452, 11017647, 11017646, 11017645 y 11017644 de la Oficina Registral Ilo, Zona Registral N° XIII - Sede Tacna; **e)** Planos Perimétrico y de Ubicación de los terrenos solicitados, debidamente suscritos por el arquitecto colegiado; **f)** Memorias Descriptivas. **g)** Original del Plan Conceptual del Parque Industrial de Ilo y Cronograma del Proyecto debidamente visado por el representante de PRODUCE y el responsable de la ejecución del Proyecto del Programa Nacional de

Diversificación Productiva.

3. Que, complementando la solicitud detallada en el numeral precedente, con el Oficio N° 464-2020-PRODUCE/DVMYPE-I-PNDP presentado el 09.12.2020 (S.I. 22019-2020), Oficio N° 465-2020-PRODUCE/DVMYPE-I-PNDP presentado el 09.12.2020 (S.I. 22021-2020), Oficio N° 496-2020-PRODUCE/DVMYPE-I-PNDP presentado el 28.12.2020 (S.I. 23567-2020) y Oficio N° 0041-2021-PRODUCE/OGA presentado el 22.02.2021 (S.I. 04355-2021), "PRODUCE" adjunta, entre otros, los siguientes documentos: a) Oficio N° 775-2020-INGEMMET/PE (INGEMMET) del 27.11.2020; b) Oficio N° 1448-2020-MINEM-DG (Ministerio de Energía y Minas) del 23.11.2020; c) Oficio N° 000959-2020-DSFL/MC (Ministerio de Cultura) del 26.11.2020; d) Oficio N° 447-2020-INGEMMET/DC (INGEMMET) del 13.11.2020; e) Informe N° 364-2020-INGEMMET-DC/UCM del 13.11.2020; f) Carta N° 275-2020-SGOUCA/GDUA-MPI y Carta N° 277-2020-SGOUCA/GDUA-MPI (Municipalidad Provincial de Ilo) del 04.12.2020, adjuntando los documentos denominados "Información de Zonificación y Vías"; g) Certificado de Búsqueda Catastral emitido el 23.12.2020 por la Oficina Registral de Ilo, correspondiente a la Publicidad 4505384; h) Plan Conceptual del proyecto "Parque Industrial de Ilo".

4. 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; habiendo establecido el artículo 65° de la misma norma 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.

5. 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"), que en su numeral 7.3 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, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud, se ha generado el Informe Preliminar n.° 01198-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2020, el Informe Preliminar n.° 00167-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero de 2021 e Informe de Brigada n.° 216-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2021, determinándose que el Ministerio de la Producción ha cumplido con presentar los documentos detallados en el numeral 7.1 del acápite VII) de "la Directiva".

7. Que, el numeral 7.2 del acápite 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.

8. Que, obra el informe Preliminar N° 0412-2021/SBN-DGPE-SDDI de 22 de marzo de 2021, en el cual se concluye lo siguiente: i) los predios solicitados se encuentran sobre el ámbito de la CONCESIÓN de distribución eléctrica AMPLIACIÓN – ZONA ILO otorgada con Resolución Suprema (RS) 043-94-EM a favor de la EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO DE ELECTRICIDAD DEL SUR S.A.- ELECTROSUR S.A.; ii) el predio inscrito en la Partida Electrónica 11023695 (CUS 142828) se superpone aproximadamente en un 21,70% con la cuadrícula de la concesión de derecho minero con Código 14003677X01, en estado vigente y titulado, de sustancia NO METÁLICA, denominada PLAYA N° 52; y, el área restante de dicho predio, aproximadamente el 78,30 %, se encuentra sobre la cuadrícula de la concesión de derecho minero con Código 14003247X01, en estado vigente titulado, de sustancia NO METÁLICA, denominada PLAYA N° 51; por otro lado, sobre parte de los predios

inscritos en las partidas electrónicas nros. 11017647 (CUS 90130), 11017646 (CUS 90131) y 11017645 (CUS 90132), se ha identificado la cuadrícula de la concesión de derechos mineros con Código 680003020, de sustancia NO METALICA, denominado CLAFERREY Q III, en TRAMITE; iii) Respecto a la Zonificación, la mayor parte del área solicitada recae sobre la zona de RESERVA URBANA DE SERVICIOS INDUSTRIALES (RUS) y, en menor proporción sobre la zonificación de OTROS USOS DE SERVICIOS (OU2) y ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL LADERAS (ZPAL); iv) con Memorándum N° 02249-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 14.09.2020, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE informó a esta Subdirección que un privado alegó ser propietario de un área que aparentemente se superpondría con el polígono materia de transferencia, no obstante, revisada la documentación técnica presentada por el tercero, éste no contaría con información suficiente para ubicar su propiedad, situación que se encuentra en evaluación a fin de descartar tal superposición; y, mediante Memorándum N° 02431-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 30.09.2020, SDAPE señala que si del análisis se comprobará la existencia de propiedad privada, procederán con el redimensionamiento o conclusión del procedimiento, a fin de no afectar propiedad de terceros, acorde con lo establecido en el numeral 6.2.3. de la Directiva N° 002-2016/SBN; v) según las imágenes satelitales del Google Earth, se aprecia que los predios se encontrarían desocupados, identificando huellas de movimiento de tierra, acumulación de arena, trochas carrozables y extracción de material no metálico. En ese sentido, se tiene que “los predios” se encuentra inscrito a favor del Estado, constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad.

9. Que, en atención a lo expuesto, cabe indicar que con Oficio N° 00000191-2021-PRODUCE/DVMYPE-I-PNDP (S.I. N° 06775-2021) presentado el 18 de marzo de 2021, “PRODUCE” señala que tiene conocimiento del movimiento de tierras y extracción de material sobre parte del área solicitada, lo cual indica corroboró en la visita de inspección de campo que realizó el 04.12.2020; asimismo, señala que tiene conocimiento que dentro del área de los predios se encuentran trochas carrozables y libre de ocupantes, con lo cual confirma conocer lo puesto de conocimiento mediante Oficio N.° 1060-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de marzo de 2021 y el Oficio N° 00439-2021/SBN-DGPE-SDDI del 08 de febrero del 2021.

10. Que, corresponde pronunciarse por la calificación sustancial del presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

Respecto a la expresión concreta del pedido

“PRODUCE” ha solicitado la transferencia de “el predio”, con la finalidad de implementar el proyecto denominado “PARQUE INDUSTRIAL DE ILO”.

Respecto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

“PRODUCE” no presentó Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías; no obstante, adjuntó las Cartas 275-2020-SGOUCA/GDUA-MPI y 277-2020-SGOUCA/GDUA-MPI del 04.12.2020, mediante las cuales la Municipalidad Provincial de Ilo informó que NO ES FACTIBLE DETERMINAR LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS correspondientes, considerando que el ámbito en consulta no corresponden a un terreno urbano (lote) o es el resultado de un proceso de habitación urbana; no obstante, se adjuntan documentos de Información de Zonificación y Vías, en el cual se aprecia que “los predios” se encuentran considerados en el Plano de Zonificación del Plan Director de la Provincia de ILO aprobado por Ordenanza N° 187-2002-MPI y ampliada su vigencia con O.M. N° 664-2019-MPI, a partir de los cuales se aprecia que el área solicitada recae en mayor parte sobre la zona de RESERVA URBANA DE SERVICIOS INDUSTRIALES (RUs) y, en menor proporción, sobre la zonificación de OTROS USOS DE SERVICIOS (OU2) y ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL LADERAS (ZPAL).

Al respecto, se desprende que la ZONA RESERVA URBANA DE SERVICIO INDUSTRIALES (RUs), mantiene una tendencia de uso acorde a la finalidad del Proyecto, sin embargo, se encuentra en proceso de consulta pública para la implementación de la zonificación como ZONA GRAN INDUSTRIA (I3) con sus regulaciones y parámetros correspondientes. Por otro lado, respecto a la ZONAS DE OTROS USOS DE SERVICIOS (OU2) y PROTECCIÓN AMBIENTAL LADERAS (ZPAL), no muestran compatibilidad con el Proyecto. Los hechos descritos deberán tenerse en cuenta por “PRODUCE” en la elaboración del proyecto definitivo.

Respecto al Plan Conceptual

Alcances:

Se pretende desarrollar el proyecto para generar nuevos motores de crecimiento económico que lleven a la diversificación y la sofisticación económica, la reducción de la dependencia de los precios de materias primas, la mejora de la productividad, el

aumento del empleo formal y de calidad, y un crecimiento económico sostenible de largo plazo.

Cronograma Preliminar:

“PRODUCE” anexa el cronograma del proyecto, que contempla el proceso de promoción de la inversión privada (Planeamiento y Programación, Formulación, Estructuración y Transacción a cargo de PRODUCE) y proceso de ejecución del proyecto (Ejecución Contractual entre PRODUCE y el inversionista privado). En esos términos se establece un plazo para la culminación del proyecto de 04 años y 10 meses.

Presupuesto estimado:

“PRODUCE” tiene un presupuesto estimado de US\$ 102 730 985,00 (Ciento dos millones setecientos treinta mil novecientos ochenta y cinco dólares).

Número aproximado de Beneficiarios:

“PRODUCE” estima que las personas beneficiarias con el proyecto serán aproximadamente 161 533 a nivel regional; mientras que a nivel de la provincia de Ilo, las personas beneficiarias serán 66 118.

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

“PRODUCE” precisa que será ejecutado mediante la modalidad Proyectos en Activos, con el uso de recursos de terceros, no comprometiendo recursos públicos ni trasladando riesgos al Estado.

Visación:

Firmado por RAUL MENACHO MARCELO, en calidad de Director General de la Oficina General de Administración, designado con Resolución Ministerial N° 223-2020-PRODUCE; con el visto de Jonatan Ríos Morales, encargado de las funciones de Coordinador Ejecutivo del Programa Nacional de Diversificación Productiva (Unidad formuladora del Proyecto).

11. Que, en virtud de lo expuesto, queda demostrado que “PRODUCE ha cumplido con presentar los requisitos de forma y fondo para que esta Subdirección apruebe la transferencia interestatal a título gratuito de “el predio”.

12. 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”

13. 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:

Condiciones específicas:

“PRODUCE” ha solicitado la TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS a título gratuito de “los predios”, con la finalidad de Implementar el proyecto de “PARQUE INDUSTRIAL DE ILO”.

Finalidad:

“El predio” será destinado únicamente para el proyecto de “PARQUE INDUSTRIAL DE ILO”.

Plazo de ejecución:

En el caso concreto, “PRODUCE” no ha presentado un Programa o Proyecto de desarrollo o inversión, toda vez que se acogió a la presentación del **Plan Conceptual**; por lo que si bien es cierto, no es posible establecer un plazo de ejecución del proyecto, sí es posible establecer como **obligación que “PRODUCE”, 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”.

14. Que, en atención a lo expuesto resulta procedente aprobar la transferencia predial a título gratuito a favor de "PRODUCE" en los términos expuestos de la presente resolución.

15. 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° 0412-2021/SBN-DGPE-SDDI.

16. 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.

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 Sol), el valor unitario del predio materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN y su modificatoria, el TUO de la Ley N° 27444, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; el Informe Técnico Legal N° 0305-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de abril de 2021; el Informe Técnico Legal N° 0307-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de abril de 2021; el Informe Técnico Legal N° 0308-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de abril de 2021; el Informe Técnico Legal N° 0310-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de abril de 2021; el Informe Técnico Legal N° 0311-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de abril de 2021; el Informe Técnico Legal N° 0312-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de abril de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS de los predios de 112 763.08 m²; 133 502.77 m²; 71 720,42 m²; 75 314.26; 1 130 421.40 y 600 467.76; haciendo un total de 2 124 189.69 m², ubicados en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscritos a favor del Estado, en las Partidas Electrónicas 11017644, 11017645, 11017646, 11017647, 11007452 y 11023695 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, con CUS 90133, 90132, 90131, 90130, 44137 y 142828, respectivamente, a favor del **MINISTERIO DE LA PRODUCCIÓN - PRODUCE**, con la finalidad de implementar el proyecto denominado "PARQUE INDUSTRIAL DE ILO", 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.

Artículo 2°.- DISPONER que el **MINISTERIO DE LA PRODUCCIÓN - PRODUCE**, 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 décimo tercer considerando de la presente resolución.

Artículo 3°.- 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° 18.1.2

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.° 30047, Ley n.° 30230, Decreto Legislativo n.° 1358 y Decreto Legislativo n.° 1439.