



## RESOLUCIÓN N° 0960-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de octubre del 2021

### VISTO:

El Expediente n.º 862-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR Y TURISMO - MINCETUR**, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR ENTIDADES DEL ESTADO** del predio de 2 901,42 m<sup>2</sup> constituido por el Lote 4A - Manzana H del Centro Poblado Santo Tomás, distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas, departamento de Loreto, inscrito en la Partida Registral n.º P12076233 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Iquitos y en el registro CUS 95011 del SINABIP; (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley n.º 29151”), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (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, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran 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 de los mismos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante Oficio n.º 604-2020-MINCETUR/SG/OGA presentado el 19 de noviembre del 2020 (S.I. 20223-2020 / foja 01), Oficio n.º 0217-2021- MINCETUR/SG/OGA, presentado el 19 de abril de 2021 (S.I. N° 09458-2021 / foja 122), Oficio n.º 355-2021-MINCETUR/SG/OGA presentado el 04 de agosto del 2021 (S.I. 20031-2021 / foja 153), el MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR Y TURISMO (en adelante MINCETUR), representado por la Directora General de su Oficina General de Administración, solicita la TRANSFERENCIA PREDIAL a título gratuito de “el predio”, con la finalidad que sea destinado al proyecto denominado “Creación del centro de innovación tecnológica de artesanía y turismo en el distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas - Región Loreto-CUI-2170742”. Para tal efecto, presentó, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Certificado de

Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, emitido el 02.07.2020 por la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista; **b)** Memorias Descriptiva y Plano de Ubicación – U-01, Plano Perimétrico con cuadro de coordenadas UTM – Datum WGS84-Z18 Sur; **c)** Partida Registral P12076233; **d)** resumen ejecutivo del proyecto de creación del centro de innovación tecnológica de artesanías y turismo en el distrito de San Juan Bautista (fojas 154); **e)** hoja de resumen (fojas 166); **f)** presupuesto (fojas 167); **g)** Oficio n.º 02847-2021/SBN-DGPE-SDDI del 08 de julio de 2021 (fojas 177); **h)** estudio de preinversión a nivel de perfil (fojas 180); **i)** Oficio n.º 0346-2021-MINCETUR/SG/OGA del 22 de julio de 2021 (fojas 593); **j)** resumen del proyecto (fojas 594); y, **k)** plan conceptual (fojas 650).

3. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del “D.S. N° 007-2008-VIVIENDA” - como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento a la normativa vigente.

4. Que, el numeral 1) del artículo 56º de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

5. Que, en ese orden de ideas, el artículo 207º de “el Reglamento”, dispone que la transferencia de dominio en el Estado se realiza entre las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

6. Que, el artículo 210º de “el Reglamento” establece que las entidades pueden transferir predios estatales a favor de otras entidades, a título gratuito, para que sea destinado a la ejecución de proyectos con participación del sector privado en el marco de la legislación vigente, en cuyo caso la entidad promotora debe prever en el contrato de adjudicación que se otorgue en favor de particulares, las condiciones, garantías y plazos necesarios para el cumplimiento de la finalidad prevista.

7. Que, los incisos 212.1, 212.2 y 212.3 del artículo 212 º de “el Reglamento” disponen que, el procedimiento de transferencia de predios entre entidades se rige por las disposiciones generales de los actos de disposición, aplicándose, además, las reglas particulares de la Transferencia de Dominio del Estado, y aquellas establecidas en la Directiva que emite la SBN; debiéndose presentar la solicitud ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio sea de propiedad del Estado, bajo los requisitos comunes establecidos en el artículo 100º del citado Reglamento, precisando el proyecto de desarrollo o inversión que se va a ejecutar; así como adjuntar, de corresponder, el plan conceptual o el expediente del proyecto de desarrollo o inversión, conforme a lo previsto en el párrafo 153.4 del artículo 153º del citado dispositivo legal.

### **Respecto de la calificación formal del procedimiento de transferencia predial**

8. Que, en relación con la evaluación formal el numeral 189.1 del artículo 189 de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Por su parte, el inciso 189.2 del citado artículo, agrega que, la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

9. Que, efectuada la evaluación técnica, mediante el Informe Preliminar n.º 01168- 2020/SBN-DGPE-SDDDI de 04.12. 2020 (fojas 84), se concluye que “el predio”: i) se encuentra inscrito a favor del Estado

representado por la "SBN" en la partida registral P12076233 del Registro de Predios de la Oficina Registral n.º IV – Sede Iquitos, con Código Único SINABIP n.º 95011; ii) presenta instalaciones de una línea de mediana tensión de 22.9 kv, que lo atraviesa parcialmente, por lo que corresponde identificar la ubicación del punto de suministro; iii) fue revertido a favor del Estado mediante Resolución N° 518-2020/SBN-DGPE-SDAPE; iv) según la imagen satelital del 16 de agosto de 2020, se observa delimitado por la edificación colindante del lado derecho, en un área aproximada de 504,90 m<sup>2</sup> (17,40 % de su área total), ocupada por tres módulos y una torre; el área restante, de 2 396,52 m<sup>2</sup> (82,60 %), se encuentra desocupado; y, v) se precisa que de acuerdo a la ficha técnica n.º 897- 2019/SBN-DGPE-SDS de la inspección realizada a "el predio" el 04.10.2019, se observa que el área de 504.90 m<sup>2</sup> se encuentra ocupado por tres módulos de material noble de un piso con techo de madera y calamina a dos aguas, más un tanque elevado de agua de material noble, en el área restante se observa vegetación agreste.

**10.** Que, con Oficio n.º 0806-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2021 (fojas 117), reiterado mediante Oficio n.º 01096-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2021 (fojas 120) y Oficio n.º 02958-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14.07.2021 (fojas 127), se solicitó al Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - OSINERGMIN, lo siguiente: a) Indicar los datos técnicos de la línea de transmisión de energía eléctrica que atraviesa "el predio" (denominación de la red de tensión, entre otros); b) Indicar el ancho de la franja de servidumbre, distancia que se debería considerar en ambos extremos (medidas); c) Si la línea de transmisión de energía eléctrica cuenta con concesión, servidumbre o autorización de alguna entidad competente; lo que fue atendido con el Oficio n.º 1429-2021-OS/DSR, presentado el 20.07.2021 (S.I n.º 18504-2021) (fojas 129), en el que se indica, entre otros, que la línea de media tensión, que se superpone a "el predio", y la Subestación aérea tipo monoposte, son parte de un Sistema de Utilización en MT (ex-cliente de Electro Oriente S.A.) que se encuentra actualmente sin servicio (en desuso), desconectado (sin fusibles), y con el sistema de medición retirado, recomendando se solicite a Electro Oriente S.A. el retiro de dichas instalaciones.

**11.** Que, mediante Oficio n.º 0883-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2021 (fojas 118), se comunicó a "MINCETUR" que sobre "el predio" se observa una edificación, solicitándole informe si actualmente se encuentra administrando "el predio" y/o viene destinando el mismo al cumplimiento de algún fin institucional, a efectos de determinar si la "SBN" es competente para evaluar la solicitud de transferencia presentada, siendo atendido con el Oficio n.º 0217-2021- MINCETUR/SG/OGA, del 19. 04.2021 (S.I. N° 09458-2021) (fojas 122), mediante el cual, la Dirección General de la Oficina General de Administración Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, manifiesta que "el predio" no se encuentra administrando por esa entidad ni viene siendo destinado al cumplimiento de algún fin institucional.

**12.** Que, mediante Oficio n.º 02847-2021/SBN-DGPE-SDDI del 08.07.2021 (fojas 124), se solicitó a "MINCETUR" que adjunte el expediente del proyecto o el plan conceptual, otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación, la misma que se realizó el 09.07.2021, conforme se advierte del cargo a fojas 124, siendo el plazo de vencimiento el 26.07.2021.

**13.** Que, con el Oficio n.º 0346-2021-MINCETUR/SG/OGA del 23.07.2021 (S.I. n.º 19020-2021) (fojas 147), "MINCETUR" solicita la ampliación del plazo otorgado; habiéndose, mediante el Oficio n.º 03226-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03.08.2021 (fojas 151), ampliado el plazo por diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de su notificación, el mismo que se vencía el 18.08.21; habiendo "MINCETUR", con el Oficio n.º 355-2021-MINCETUR/SG/OGA (fojas 153 / S.I. n.º 20031-2021) presentado, entre otros, el plan conceptual del proyecto (fojas 650) visado por el área competente, Dirección de Centros de Innovación Tecnológica de Artesanía y Turismo y la Dirección General de Artesanía del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, de acuerdo descrito en los literal c), y f), del artículo 72º del ROF del MINCETUR, conteniendo los objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma

de financiamiento.

14. Que, efectuada evaluación formal del presente procedimiento, mediante Informe de Brigada n.º 00836-2021/SBNDGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2021 (fojas 659), se concluyó lo siguiente: **i)** “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; **ii)** “MINCETUR” ha cumplido con presentar los documentos detallados en “el Reglamento” y lo solicitado a través del Oficio n.º 02847-2021/SBN-DGPE-SDDI del 08 de julio de 2021; **iii)** corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva correspondiente.

### **Respecto a la calificación sustantiva**

15. Que, el inciso 190.1 del artículo 190º de “el Reglamento” señala que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable; plasmándose los resultados de la calificación, según el inciso 190.2 del mismo artículo, en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

16. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, como parte de la calificación sustantiva del presente procedimiento, se emitió el Informe Preliminar n.º 01385-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28.09.2021, mediante el cual se determinó lo siguiente: **i)** MINCETUR presenta para sustentar su petitorio un PLAN CONCEPTUAL que desarrolla, entre otros, la denominación del proyecto, objetivos, descripción técnica, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, plazo para su culminación, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento; **ii)** de acuerdo con los antecedentes de la inspección realizada el 04.10.2019, el predio se encuentra parcialmente ocupado por 3 módulos y un tanque elevado de agua construido con material noble, observándose en su mayor parte vegetación agreste que crece en forma silvestre; lo que fue comunicado al MINCETUR, habiendo esta entidad, mediante el Oficio n.º 0217-2021-MINCETUR/SG/OGA del 19.04.2021 (S.I. n.º 09458-2021) informado que “el predio” no se encuentra actualmente bajo su administración ni viene siendo destinando al cumplimiento de algún fin institucional, por lo que resulta pertinente continuar con la evaluación del presente procedimiento; **iii)** se prescinde de la consulta de zonificación formulada a la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista, toda vez que “el Reglamento”, no regula y/o establece como requisito del presente procedimiento administrativo la determinación de la zonificación de “el predio”.

17. Que, habiéndose verificado el cumplimiento, por parte de “MINCETUR”, de los requisitos establecidos en la normativa para el presente procedimiento administrativo, corresponde pronunciarse por los aspectos de fondo, conforme se detalla a continuación:

#### **17.1 Respecto a la solicitud**

“MINCETUR” con el Oficio N° 604-2020-MINCETUR/SG/OGA (S.I. 20223-2020), solicita la transferencia de “el predio”, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “Creación del Centro de Innovación Tecnológica de Artesanía y Turismo en el distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas - Región Loreto-CUI-2170742”, en adelante “el proyecto”.

#### **17.2 Respecto a los documentos técnicos**

“MINCETUR” presentó el Plano de Ubicación – U-01, el Plano Perimétrico con cuadro de coordenadas UTM – Datum WGS84-Z18 Sur y la Partida Registral P12076233.

#### **17.3 Respecto del Plan Conceptual**

“MINCETUR” presentó el Plan Conceptual que contiene lo siguiente:

##### **a) Objetivos:**

El Objetivo Específico del proyecto es dotar de una infraestructura adecuada que brinde las comodidades necesarias para el aprestamiento académico y la puesta en práctica de los conocimientos teóricos adquiridos, en ambientes idóneos, a fin de lograr que los artesanos reciban adecuados servicios de innovación, mejora de la calidad y productividad, para el desarrollo de la actividad artesanal, que permitan mejorar la calidad de vida de la población artesanal en la zona de influencia del proyecto.

#### **b) Descripción técnica del proyecto**

Con el “proyecto” se tiene propuesto ejecutar lo siguiente: i) Zona Administrativa sobre el área de 114.38 m<sup>2</sup>, donde se implementarán los ambientes para la jefatura, sala de reuniones, espera, secretaria, pool de especialista, servicios higiénicos, oficina de certificaciones, archivo y almacén de certificaciones; ii) Zona de Capacitaciones sobre el área de 255.20 m<sup>2</sup>, que involucrará las aulas de teoría – práctica 01, aula de teoría – práctica 02, y sala de cómputo; iii) Zona de Talleres sobre el área de 299.24 m<sup>2</sup>, espacio que comprenderá un total de cuatro (04) talleres destinados a Taller de madera, Taller de cerámica, Taller de fibras y Taller de bisutería; y, iv) Servicios Complementarios sobre el área de 625.38 m<sup>2</sup>, espacio que comprenderá la sala de exposiciones, almacén de productos terminados, servicios higiénicos (Hombres y mujeres), cocina y sala común, dormitorio hombres y mujeres, sala de máquinas, cuarto de energía, maestranza, guardianía, estacionamiento interno, estacionamientos visitantes, planta de potabilización, cuarto de bombas y de cloro.

#### **c) Demanda y número aproximado de beneficiarios**

Según lo señalado por la “MINCETUR”, se beneficiará a 3 204 artesanos del departamento de Loreto, que integrará a artesanos que viven en los distritos de Iquitos, Punchana, Belén, San Juan Bautista, Nauta, y Pebas; con el objetivo principal de elevar la competitividad y calidad de los productos artesanales para su acceso a nichos de mercados nacionales e internacionales.

#### **d) Cronograma preliminar**

“MINCETUR” presenta un cronograma preliminar, que involucra la elaboración del expediente, la ejecución de la obra y el inicio de funcionamiento, indicando que el proyecto se ejecutará en plazo aproximado de 927 días (aproximadamente 2.5 años).

- Expediente Técnico: 534 días
- Ejecución de Obra : 393 días

#### **e) Justificación de la dimensión del área solicitada**

“MINCETUR” justifica la dimensión de “el predio” por la necesidad de servicios, lo que se plasma en el planteamiento técnico del proyecto; asimismo, agrega que en los planos de arquitectura de fecha marzo 2019 se aprecia que el proyecto requiere la totalidad de la extensión.

#### **f) Presupuesto estimado**

“MINCETUR”, calcula un presupuesto estimado de **S/ 8 625 789,22** (Ocho millones seiscientos veinte y cinco mil setecientos ochenta y nueve con 22/100 Soles). Dicho monto incluye el expediente técnico, gastos generales, utilidad, costo de obra y supervisión.

#### **g) Forma de Financiamiento**

“MINCETUR” indica que “el proyecto” se financiará mediante recursos directamente recaudados; además, indica que el proyecto será ejecutado por el MINCETUR, a través de la Unidad Ejecutora de Inversiones - Plan COPESCO Nacional, previa determinación de la fuente de financiamiento y asignación de recursos presupuestales.

## h) Visación

El “Proyecto” se encuentra debidamente visado por Cynthia Beatriz Zavalla Pucchio, en su calidad de Directora de la Dirección de Centros de Innovación Tecnológica de Artesanía y Turismo y Directora General (e) de la Dirección General de Artesanía, de conformidad con el literal c) y f) del artículo 72 del ROF del MINCETUR.

**18.** Que, según el numeral 209.1 del artículo 209° de “el Reglamento”, la resolución que aprueba la transferencia, deberá indicar la finalidad y, cuando corresponda, el plazo para la presentación del expediente del proyecto de desarrollo o inversión, o el plazo para la ejecución del proyecto de desarrollo o inversión, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

**19.** Que, por consiguiente, habiéndose superado la calificación sustantiva, con la verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 212° de “el Reglamento”, corresponde aprobar la transferencia de dominio de “el predio” a favor de “MINCETUR”, con la finalidad de que ejecute “el proyecto”; debiendo presentar el expediente del proyecto de desarrollo o inversión dentro del plazo de dos (02) años, contados desde la fecha en que quede firme la presente resolución, dado que su petitorio ha sido sustentado en un plan conceptual; bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento. Asimismo, una vez que “la Municipalidad” cumpla con presentar el expediente del proyecto y siendo que el proyecto será ejecutado por terceros, deberá remitir el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, el cual deberá contener como mínimo las condiciones, garantías y plazos necesarios para el cumplimiento de la finalidad prevista, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 210° concordado con el numeral 216.2 del artículo 216° de “el Reglamento”.

**20.** Que, el artículo 77° de “el Reglamento” señala que: “Las resoluciones que han quedado firmes, emitidas por las entidades respecto de actos de adquisición, administración y disposición, y de las cargas que originen éstos, tienen mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios correspondiente (...)”

**21.** Que, solo 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 predio materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el T.U.O. de la Ley n.° 29151 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva n.° 005-2013/SBN y su modificatoria, la Resolución n.° 041-2021/SBN-GG; y, el Informe Técnico Legal n.° 1300-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2021.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- APROBAR** la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE ENTIDADES DEL ESTADO** del predio de 2 901,42 m<sup>2</sup>, correspondiente al Lote 4A - Manzana H del Centro Poblado Santo Tomás, distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas, departamento de Loreto, inscrito a favor del ESTADO representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral P12076233 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas y en el registro CUS 95011 del SINABIP; a favor del **MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR Y TURISMO - MINCETUR**, para la ejecución del proyecto denominado “Creación del Centro de Innovación Tecnológica de Artesanía y Turismo en el distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas - Región Loreto-CUI-2170742”; bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el numeral 209.1 del artículo 209° del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA.

**Artículo 2°.- DISPONER** que el **MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR Y TURISMO - MINCETUR**

tiene el plazo de dos (2) años, contados desde que la presente resolución quede firme, para presentar el expediente del proyecto de desarrollo o inversión, de conformidad con lo expuesto en el vigésimo quinto considerando de la presente resolución, bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con el numeral 212.6 del artículo 212º del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA.

**Artículo 3º.- DISPONER** la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Iquitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**Regístrese y comuníquese. -**  
POI n.º 18.1.2.11

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**