



RESOLUCIÓN N° 0061-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de enero del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 1015-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PISCO**, mediante el cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES O LOCALES** de un área de 800 000,00 m², ubicada en el distrito de San Andrés, provincia de Pisco, departamento de Ica, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º 11019018 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, Zona Registral n.º XI – Sede Ica, con CUS n.º 54532, en adelante “el predio”

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^[1] (en adelante, “TUO de la Ley N°29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 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 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.º 016-2010-VIVIENDA.
2. Que, mediante el Oficio n.º 392-2021-MPP-ALC presentado el 3 de septiembre de 2021 [S.I. n.º 22947-2021 (fojas 1)], la Municipalidad provincial de Pisco, representada por su alcalde, Juan Enrique Mendoza Uribe (en adelante “la municipalidad”), solicitó la transferencia a título gratuito de “el predio”, para que lo destine al proyecto denominado “**Mejoramiento integral de la gestión de residuos sólidos municipales de la provincia de Pisco**” (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto, presentó entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Juan Enrique Mendoza Uribe (fojas 2); **b)** Certificado Literal de la Partida Registral n.º 11019018 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco (fojas 4 y 5); **c)** memoria descriptiva y plano perimétrico – ubicación (fojas 6 al 8); **d)** copia simple del Plan conceptual de “el proyecto” (fojas 9); y, **d)** copia simple del Acuerdo n.º 068-2021-MPP del 3 de agosto de 2021 (fojas 11).
3. Que, el numeral 1) del artículo 56 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, alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
4. Que, en ese orden de ideas, el artículo 207 del “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.
5. Que, los incisos 212.1, 212.2 y 212.3 del artículo 212 de “el Reglamento” disponen que, el procedimiento de transferencia de predios entre entidades se rige por las disposiciones generales de

los actos de disposición; y, que la solicitud se presenta 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 100 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 numeral 153.4 del artículo 153 del citado dispositivo legal.

6. Que, al presente procedimiento se le aplicaron las reglas de la Directiva n.º 005-2013/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado", aprobada por la Resolución n.º 067-2013-SBN y sus modificatorias, en todo lo que no se oponga a "el Reglamento"; sin embargo, actualmente se encuentra derogada por la Directiva DIR-00006-2022/SBN – "Disposiciones para la transferencia interestatal y para la Reversión de dominio de predios estatales", aprobada mediante Resolución n.º 0009-2022/SBN del 18 de enero de 2022 publicada el 20 de enero de 2022 (en adelante, "la Directiva"); en ese sentido, de acuerdo con lo dispuesto por la novena disposición complementaria de la mencionada Directiva, se aplicará a partir del día siguiente de su publicación, incluso respecto de los procedimientos en trámite—como el caso de autos—, razón por la cual corresponde adecuar el procedimiento a la vigente Directiva.

Respecto de la calificación formal del procedimiento de transferencia predial

7. Que, en relación a la evaluación formal en 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.

8. Que, en el caso en concreto, como parte de la evaluación formal del presente procedimiento, se procedió a realizar la calificación de la documentación técnica remitida, emitiéndose el Informe Preliminar n.º 1417-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2021 (fojas 12 al 15), con el cual se determinó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º 11019018 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, Zona Registral n.º XI - Sede Ica, cuenta con CUS n.º 54532; **ii)** el área de 461 230,85 m² (57,65%) se superpone con el ámbito de la Concesión Minera n.º 010032420, de nombre DON ALESANDRO1, cuyo titular es ROSARIO GAMARRA LAPIERRE y se encuentra en estado Trámite; **iii)** se encuentra desocupado, sin delimitación física que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros, de conformidad con lo visualizado en la imagen satelital del Google Earth de fecha 04 de junio del 2021; **iv)** tiene zonificación: otros Usos – cultural – Comercial – Industrial – OU-EQ, según el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificaciones N° 019-2021 de fecha 03 de septiembre de 2021, emitido de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano aprobado mediante la Ordenanza N° 001-2012-A/MPP; sin embargo, verificado el Plano de Usos de la mencionada Ordenanza, tiene la siguiente zonificación: 683 478,34 m² (85,43%) con Zona Reservada – ZR y el resto de 116 521,66 m² (14,57%) se encuentra fuera del área del ámbito de aplicación del mencionado Plan.

9. Que, producto de la evaluación realizada en el considerando precedente, mediante el Oficio n.º 4571-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2021 [en adelante "el Oficio 1" (fojas 16 y 17)], se le informó a "la Municipalidad" sobre la superposición del 57.65 % de "el predio" con la Concesión Minera n.º 010032420; asimismo, se le requirió presentar un expediente de proyecto o un plan conceptual, el cual debe de cumplir con las características señaladas en el numeral 153.4 del artículo 153 de "el Reglamento", el mismo que debe guardar correspondencia con "el predio" y debe estar firmado por el área competente según su ROF, asimismo, acreditar que cuente con las facultades para ejecutar "el proyecto", otorgándosele para tal efecto el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del mismo para subsanar las observaciones, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles el presente procedimiento y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189 de "el Reglamento", concordado con el numeral 146.1 del artículo 146 del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, "T.U.O de la Ley N° 27444").

10. Que, en el caso concreto, "el Oficio 1" fue notificado el 4 de noviembre de 2021 a "la municipalidad" a través de su mesa de partes, conforme consta el cargo de recepción (fojas 16); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 21.3 del artículo 21 del "T.U.O de la Ley N° 27444"; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 19 de noviembre de 2021.

11. Que, “la municipalidad” mediante el Oficio n.º 056-2021-GSCASP-MPP presentado el 26 de octubre de 2021 [S.I. n.º 26086-2021 (fojas 20)], solicita ampliación de plazo a fin de cumplir con adjuntar los requisitos requeridos en “el Oficio 1”, indicando que se requiere recaudar información. En atención a ello, esta Subdirección, a través del Oficio n.º 4947-2021/SBN-DGPE-SDDI de 12 de noviembre de 2021 [en adelante “el Oficio 2” (fojas 22)] otorgó prórroga del plazo por 10 (diez) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, adicionales al plazo inicialmente otorgado, para subsanar las observaciones formuladas.

12. Que, en el caso concreto, “el Oficio 2” fue notificado el 22 de noviembre de 2021 a “la municipalidad” a través de su mesa de partes, conforme consta el cargo de recepción (fojas 22); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 21.3 del artículo 21 del “T.U.O de la Ley N° 27444”; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 7 de diciembre de 2021.

13. Que, mediante Oficio n.º 544-2021-MPP-ALC presentado el 18 de noviembre de 2021 [S.I. n.º 29983-2021 (fojas 23)] y Oficio n.º 568-2021-MPP-ALC presentado el 30 de noviembre de 2021 [S.I. n.º 31134-2021 (fojas 40)], “la municipalidad”, a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1”, presentó entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del Certificado de Zonificación y Vías del 28 de octubre de 2021 (fojas 39); y, **b)** copia simple del plan conceptual de “el proyecto” (fojas 41 al 46).

14. Que, al haber presentado “la municipalidad” lo solicitado mediante “el Oficio 1”, dentro del plazo otorgado mediante “el Oficio 2”, se emitió el Informe de Brigada n.º 1201-2021/SBN- DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2021 (fojas 47 al 49), el cual concluyó lo siguiente: **i)** “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; **ii)** “la municipalidad” ha cumplido con presentar los requisitos exigidos en los artículos 100, 212, y en relación al plan conceptual de “el proyecto”, se encuentra visado por la Gerencia de Servicios de la Ciudad, Ambiente y Seguridad Pública, Subgerencia Ambiental Municipal, Gerencia de Inversiones Públicas y la Subgerencia de Estudios y Formulación de Proyectos, el cual además contempla los requisitos establecidos en el numeral 2 del artículo 153.4 de “el Reglamento”; tales como: objetivo, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y la forma del financiamiento, precisando además que cuenta con las facultades para desarrollar “el proyecto” de conformidad con el artículo 80 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley n.º 27972, el artículo 23 de la Ley de Gestión Integral de Residuos Sólidos, D.Leg. 1278 modificada mediante D.Leg. 1501 (fojas 41 al 46), así como copia simple del Acuerdo n.º 068-2021-MPP del 3 de agosto de 2021 (fojas 11); **iii)** correspondiendo, por tanto, continuar con la evaluación sustantiva del procedimiento.

15. Que, mediante Oficio n.º 5324-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2021 (fojas 51), se comunicó a “la municipalidad” que el presente procedimiento ha superado la calificación formal y que corresponde continuar con la calificación sustantiva del procedimiento.

Respecto a la calificación sustantiva

16. Que, en relación a la calificación sustantiva el inciso 190.1 del artículo 190 del “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. Agrega, el inciso 190.2 del citado artículo, que los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

17. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, como parte de la calificación sustantiva del presente procedimiento, a través del Informe Preliminar n.º 0029-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2022 (fojas 52 al 57) se efectuó un diagnóstico técnico complementario, en el cual – entre otros – se determinó respecto de “el predio” que estaría constituido por un terreno eriazos y desocupado, de acuerdo a la inspección técnica efectuada por profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia el 30.01.2018, obrante en la Ficha de Inspección Técnica N°168-2018/SBN-SDS y las imágenes satelitales provistas por el aplicativo Google Earth referidas al mes noviembre de 2021, no obstante, al superponerse parcialmente con la Concesión Minera N° 010032420, se debería contar con una información más actualizada para determinar si se está realizando alguna actividad relacionada a la mencionada concesión minera.

18. Que, “la Municipalidad” el 17 de enero de 2022 [S.I. n.º 00990-2022 (fojas 58 al 68)] remitió el Informe n.º 071-2022-MPP-GSCASP del 17 de enero de 2022, el cual tiene adjunto el plano perimétrico de “el predio”, y concluye que, sobre el mismo no se viene realizando actividad alguna, no se ha identificado camino o trocha y que no cuenta con ningún tipo de cerco o tranquera.

19. Que, a través de lo informado por “la municipalidad”, se ha verificado que sobre “el predio” no se ha identificado alguna actividad; no obstante, en relación a la concesión minera la cual se encuentra

en trámite según el portal GEOCATMIN, al constituir una carga que no limita la aprobación de la transferencia predial, se ha puesto en conocimiento a la municipalidad, tal como se indicó en el noveno considerando de la presente resolución, así como se consigna su existencia en la presente resolución, con la finalidad de no acarrear posibles nulidades; de conformidad con el numeral 95.1 del artículo 95 de “el Reglamento”^[2].

20. Que, ahora bien, corresponde pronunciarse por el aspecto de fondo del presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

20.1 Respetto a la solicitud

“La municipalidad” solicita la transferencia de “el predio”, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado **“Mejoramiento integral de la gestión de residuos sólidos municipales de la provincia de Pisco”** (“el proyecto”).

20.2 Respetto al Acuerdo de Consejo Municipal

“La municipalidad”, a través de la solicitud de fojas 1, presentó el Acuerdo n.º 068-2021-MPP del 3 de agosto de 2021 (fojas 11), en el cual se resuelve en su artículo único aprobar el pedido de transferencia a título gratuito de “el predio” para la ejecución de “el proyecto”, a efectos que sea tramitado ante esta Superintendencia, suscrito por el Alcalde de la Municipalidad provincial de Pisco.

20.3 Respetto a los documentos técnicos

“La municipalidad”, a través de la solicitud de fojas 1, presentó la memoria descriptiva y plano perimétrico y ubicación (fojas 6 al 8).

20.4 Respetto del Plan Conceptual

“La municipalidad”, a través de la solicitud de fojas 40, presentó el Plan Conceptual denominado **“Mejoramiento integral de la gestión de residuos sólidos municipales de la provincia de Pisco”**, que contiene lo siguiente:

a) Objetivos:

“La municipalidad” precisa que “el proyecto” busca mejorar la gestión integral de los residuos sólidos generados en la provincia de Pisco, a través de la construcción del relleno sanitario y con ello contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la población beneficiaria.

b) Descripción técnica del proyecto

“El proyecto” busca construir vías de acceso al exterior del relleno sanitario, obras provisionales generales, casetas administrativas, estructuras sanitarias, vías de accesos interiores, relleno sanitario mecanizado y áreas de recepción y maniobras.

c) Demanda y número aproximado de beneficiarios

Según lo señalado por “La municipalidad”, beneficiará aproximadamente a 155 286 personas, siendo que la demanda dependerá de la población actual, aspectos socio-culturales, crecimiento poblacional y el nivel de ingresos económicos.

d) Cronograma preliminar

“La municipalidad” anexa un cronograma preliminar, que involucra un plazo de 15 meses, el cual involucra la elaboración del expediente técnico y estudios, así como la habilitación del relleno sanitario mecanizado.

e) Justificación de la dimensión del área solicitada

“La municipalidad” justifica la dimensión del área, puesto que, la infraestructura relacionada al relleno sanitario se desarrollará sobre una extensión superficial de 50.73 ha, la planta de valorización de compostaje sobre 15.22 ha, y, áreas administrativas sobre 14.05 ha, lo que implica la ocupación de la totalidad del área solicitada.

f) Presupuesto estimado

“La municipalidad” calcula un presupuesto preliminar estimado de S/. 18 800 000.00 (dieciocho millones ochocientos mil con 00/100 soles)

g) Forma de Financiamiento

Se indica que el proyecto será asumido por el canon, regalías y recurso de “la municipalidad”.

h) Visación

El Plan Conceptual presentado por “la municipalidad”, se encuentra debidamente visado por la Gerencia de Servicios de la Ciudad, Ambiente y Seguridad Pública, Subgerencia Ambiental Municipal, Gerencia de Inversiones Públicas y la Subgerencia de Estudios y Formulación de Proyectos según, los artículos 97, 100, 127 y 130 del ROF de la referida comuna.

21. Que, el numeral 209.1 del artículo 209 del “Reglamento”, establece la resolución que aprueba la transferencia, indica 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.

22. Que, en virtud de la normativa señalada en el considerando anterior, a través de la presente resolución se indica que el presente procedimiento de transferencia predial a favor de “la municipalidad” respecto de “el predio” tiene como finalidad ejecutar el proyecto denominado “**Mejoramiento integral de la gestión de residuos sólidos municipales de la provincia de Pisco**” mediante el cual se busca mejorar la gestión integral de los residuos sólidos generados en la provincia de Pisco, a través de la construcción del relleno sanitario y con ello contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la población beneficiaria; bajo sanción de reversión.

23. Que, asimismo, la presente transferencia es otorgada bajo la condición que “la Municipalidad” presente 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.

24. 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 (...)*”.

25. 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.º 29151 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA del 9 de abril de 2021, la Directiva DIR-00006-2022/SBN, la Resolución n.º 041-2021/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N.º 063-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2022

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

[2] 95.1 artículo 95.- La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- APROBAR la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES O LOCALES** del predio de 800 000,00 m², ubicado en el distrito de San Andrés, provincia de Pisco, departamento de Ica, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º 11019018 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, Zona Registral n.º XI – Sede Ica, con CUS n.º 54532; a favor de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PISCO**, para la ejecución del proyecto denominado “**Mejoramiento integral de la gestión de residuos sólidos municipales de la provincia de Pisco**”; 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.º 008-2021-VIVIENDA.

Artículo 2º.- DISPONER que la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PISCO** 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 tercer considerando de la presente resolución; bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el numeral 212.6 del artículo 212 del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA.

Artículo 3°.- DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, Zona Registral n.º XI – Sede Ica de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-

POI n.º 19.1.2.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario