



RESOLUCIÓN N° 713-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 033-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA PUBLICA DE PISCO – SBPP**, representada por el Presidente del Directorio Ricardo C. Yauricaca Vasquez, mediante el cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TITULO GRATUITO** del predio de 108 648.52 m² que forma parte de un área de mayor extensión, ubicado en el distrito de San Andres, provincia de Pisco, departamento de Ica, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales en la partida registral N° 11011519 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco de la Zona Registral N° XI – Sede Ica, con CUS N° 20177, 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 “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 Memorando N° 3866-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2015, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante la “SDAPE”) traslada el Oficio N° 219-2015-SBPP/P del 14 de diciembre de 2015 (S.I. N° 29752-2015) con el cual la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA PUBLICA DE PISCO – SBPP**, representada por el Presidente del Directorio Ricardo C. Yauricaca Vasquez (en adelante la “Sociedad”), mediante el cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TITULO GRATUITO** del área de 115 374,46 m², ubicado a la altura del Km. 235 de la Carretera Panamericana Sur, distrito de San Andrés y provincia de Pisco, departamento de Ica, inscrita a favor del Estado representado por la

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida N° 11011519, del Registro de Predios de la Zona Registral XI – Sede Ica, con CUS N° 20177, con la finalidad de ejecutar el “**CEMENTERIO PARQUE ECOLÓGICO DE PISCO**”. Para tal efecto, remite los documentos siguientes: **a)** Oficio N° 2911-2015-ZRN° IX-ORP/RP del 30 de diciembre de 2015 (fojas 86); **b)** Certificado de Búsqueda Catastral del 14 de diciembre de 2015 (fojas 87).

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 del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema.

5. Que, el artículo 64° de “el Reglamento” dispone que las transferencias de propiedad del Estado a favor de los Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señalada, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.

6. Que, 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 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.

7. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por Directiva N° 005-2013/SBN, denominada “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”). Asimismo, el numeral 14) del Texto Único del Procedimiento Administrativo de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN) recoge los requisitos previstos en la citada Directiva.

8. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3) de “la Directiva” 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.

9. Que, a través del Informe de Brigada N° 398-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2016 (fojas 94) se procedió a calificar la documentación técnica remitida, concluyéndose lo siguiente:

“(…)

- 4.1 Se insertó el polígono de “el predio” en la Base Gráfica Única de la SBN, a partir del desarrollo del cuadro de coordenadas UTM, Datum PSAD 56, indicadas en el plano presentado, se verifica que el área gráfica resultante es 115 374,46 m² y el perímetro es 1502.65 ml, concordante con lo indicado en la S.I N° 29752-2015.
- 4.2 El administrado indica que solicita la transferencia del predio ubicado en el distrito de Pisco, provincia de Pisco y departamento de Ica, consignando de esta manera en la documentación técnica presentada (Plano perimétrico, Memoria descriptiva), sin embargo revisado la Base Única –SBN, y la información que obra en el archivo digital de esta Superintendencia este se ubica en el distrito de San Andrés, provincia de Pisco y departamento de Ica.
- 4.3 Comparado “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste se encuentra de la siguiente manera:
 - Totalmente superpuesto con “el predio” inscrito en la Partida Registral N° 11011519 de la Oficina Registral de Ica, signado con Registro SINABIP N° 1385 del Libro de Ica, con Registro CUS N° 20177, **a favor de “El Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales”**.
- 4.4 Del Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 29.12.2015, adjunto al expediente, se depende:
 - “De acuerdo a Nuestra Base Gráfica en proceso de actualización y su implementación el predio en consulta



RESOLUCIÓN N° 713-2016/SBN-DGPE-SDDI

corresponde al predio inscrito en la partida N°11011519 con T.A. 451-04/02/2008".

- "El predio en consulta se encuentra dentro de la zona de amortiguamiento cuyas áreas son adyacentes a los límites de las Áreas Naturales Protegidas (Reserva Nacional de Paracas) que conforman espacios de transición entre las zonas protegidas y el entorno, de acuerdo a la Resolución Jefatural N°465-2002-INRENA".

4.5 Se procedió a visualizar "el predio" en las imágenes del programa Google Earth, el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, dichas imágenes corresponden a las fechas 03/11/2003 (Imagen 1), y 05/12/2015 (Imagen 2), en las que se observa que en el año 2003, "el predio" corresponde a un terreno eriazo que no cuenta con linderos consolidados, sin edificación, además existe dentro de "el predio" un área de paso de servidumbre para una parcela ubicado detrás del predio, colindando por el lado norte con la Av. San Andrés, en el año 2015, se aprecia que el terreno sigue siendo eriazo. Sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

4.6 Se comparó el plano presentado por el solicitante con las otras bases gráficas, se verificó que "el predio" se encuentra totalmente ubicado **dentro del ámbito de la Zona de Amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas**, declarada como tal a través de la Resolución Jefatural N° 309-2001-INRENA del 13 de diciembre de 2001, el mismo que señala lo siguiente:

- *Que, el artículo 25° de la Ley de áreas Naturales Protegidas- Ley 26834, señala que las zonas de Amortiguamiento son aquellas zonas adyacentes a las Áreas Naturales protegidas, que por su naturaleza y ubicación requieren de un tratamiento especial para garantizar la conservación del área Natural protegida.*

4.7 Asimismo, se aprobó el plan maestro de la Reserva Nacional de Paracas como documento de planificación para el desarrollo de las actividades que se lleven a cabo dentro de la reserva nacional y orientar el desarrollo de las actividades en su Zona de Amortiguamiento en mérito a la Resolución Jefatural N° 465-2002-INRENA, de fecha 20.12.2002.

4.8 Del Certificado de Zonificación y Vías, emitido en fecha 03.08.2012, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Pisco, certifica que "el predio", se ubica **en Zona de Tratamiento Especial (ZTE)** y no se encuentra ubicado en zona urbana, ni de expansión urbana, y se advierte que el área indicada en dicho certificado concuerda con el área solicitada de 115 374,46 m² y que visto los linderos y medidas perimétricas se verifica que si corresponden a "el predio".

4.9 Asimismo de acuerdo con la base gráfica de trámites, "el predio" se superpone con la solicitud de ingreso N° 09041-2011.

4.10 Revisado las otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que "el predio" no se ve afectado por derechos mineros, áreas naturales protegidas, ni comunidades campesinas, ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario.

4.11 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia.

(...)"

10. Que, mediante Oficio N° 824-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de abril de 2016 (fojas 97) se solicitó al Jefe del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado (en adelante "SERNANP") lo siguiente:

"(...)

En atención a lo expuesto, mediante Informes de Brigada N° 77-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2016 y N° 398-2016/SBN-DGPE-SDDI de 30 de marzo de 2016, esta Subdirección determinó que "el predio" se encontraría dentro del ámbito de la **Zona de Amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas**, tal como se indica en la Resolución Jefatural N° 465-2002-INRENA emitida el 20 de diciembre de 2002.

En tal sentido, solicito que nos informe si "el predio" se encuentra superpuesto sobre zona de amortiguamiento y si existen restricciones para realizar cualquier acto de disposición sobre este, remitiéndonos, de ser el caso, la disposición legal correspondiente, precisando que dicha información resulta necesaria, a fin de continuar con el procedimiento respectivo.

(...)"

11. Que, mediante Oficio N° 186-2016-SERNANP-DDE del 25 de abril de 2016 (S.I. N° 10451-2016) "SERNANP" da respuesta a lo solicitado y remite el Informe N° 345-2016-SERNANP-DDE en el que se concluye que el área no se superpone a ningún área protegida o zona de amortiguamiento.



12. Que, mediante Oficio N° 1129-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2016 se solicitó a la “Sociedad” lo siguiente:

“(...)

En ese sentido, evaluada su solicitud de transferencia predial y anexos; conforme a lo establecido en la Directiva N° 005-2013/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN del 19 de setiembre de 2013 (en adelante “la Directiva”), deberá presentar para el inicio del procedimiento de transferencia lo siguiente:

- i) Acuerdo de Directorio solicitando la transferencia de “el predio”.
- ii) Dependiendo del tipo de transferencia solicitada se deberá acompañar adicionalmente, los documentos siguientes:
 - Para la transferencia **a título gratuito** entre entidades estatales:
El programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, establecidos de **conformidad con sus respectivas competencias**, que contenga: denominación, descripción, finalidad, objetivo, alcances del programa o proyecto, indicación del financiamiento, así como cronograma de la ejecución de la obra, estableciendo el plazo para su conclusión. El financiamiento deberá ser acreditado con documento expedido por el **órgano competente**; o,
El plan conceptual o idea de proyecto conteniendo: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, **debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante**.
La indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será **por cuenta propia o de terceros**.

- En caso de transferencias **a título oneroso** entre entidades estatales:

La tasación del predio, elaborada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.

La conformidad del procedimiento y estudio de mercado de la tasación, debidamente visada por la entidad solicitante.

- iii) Asimismo señale y adjunte el sustento legal mediante el cual se le acredita como entidad competente para poder solicitar la transferencia de “el predio” a su favor, con la finalidad de ejecutar el referido proyecto.

Cabe precisar, que los documentos antes indicados, deben ser visados y aprobados por el área competente de la Beneficiaria según su ROF y, debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

Por otro lado, el artículo 7.3) de “la Directiva” señala que si se verificara que el Certificado de Parámetros Urbanísticos que se adjunta señala una zonificación que no es compatible con la finalidad para la cual se solicita la transferencia, excepcionalmente se podrá efectuar la transferencia con cargo a que la entidad beneficiaria de la misma, en un plazo no mayor de un (01) año, gestione y obtenga el cambio de zonificación ante el Gobierno Local respectivo, bajo apercibimiento de reversión de dominio del predio de pleno derecho, mediante la emisión de la resolución correspondiente.

Para la subsanación de los documentos antes indicados se le otorga **un plazo de diez (10) días hábiles, más un (1) día hábil por el término de la distancia**, computados a partir del día siguiente de su notificación, a fin de que presente los documentos antes descritos, bajo apercibimiento de no tenerse por presentada su solicitud y proceder a su archivo, de conformidad con lo establecido en el numeral 7.3) de la “Directiva N° 005-2013/SBN”, en concordancia con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444 y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ.

“(...)

13. Que, el artículo 8° de la “Ley” clasifica a las entidades conformantes del Sistema, disponiéndose en el literal c) a los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes especiales les confiera autonomía; en consecuencia, ha quedado demostrado que la “Sociedad” es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

14. Que, mediante Oficio N° 052-2016-SBPP/P del 3 de junio de 2016 (S.I. N° 17673-2016) la “Sociedad” remite los documentos siguientes: **a)** copia fedateada de la Sesión Extraordinaria N° 001-2016 del 23 de mayo de 2016 (fojas 113); **b)** copia fedateada del Informe N° 054-2016-SBPP/ALE del 23 de mayo de 2016 (S.I. N° 114); **c)** copia fedateada del proyecto de inversión: “Construcción de Cementerio Parque Ecológico de Pisco – Ica” (fojas 116); **d)** valuación del predio del 30 de mayo de 2015 (fojas 136); **e)** plano perimétrico - ubicación suscrito por el ingeniero civil Manuel Alejandro Sotelo Torreiva (fojas 137); **f)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Manuel Alejandro Sotelo Torreiva (fojas 138).

15. Que, mediante Informe de Brigada N° 1105-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto de 2016 (fojas 139) se procedió a calificar la documentación técnica remitida concluyéndose lo siguiente:

“(...)



RESOLUCIÓN N° 713-2016/SBN-DGPE-SDDI

- 4.1 Por lo antes expuesto, se desprende que "el predio" **no se superpone a un Área Natural Protegida o Zona de Amortiguamiento** de conformidad con lo señalado en el Oficio N° 186-2016-SERNANP-DDE del 19.04.2016, emitido por el Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas –Dirección de Desarrollo Estratégico.
- 4.2 De los documentos presentados, como respuesta de lo requerido en el Oficio N° 1129-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19.05.2016, se verifica que "el administrado" ha cumplido con adjuntar el Acuerdo de Directorio solicitando la transferencia de "el predio", en tanto que visto el documento de la Sesión Extraordinaria N° 001-2016, presidida el 23.05.2016, señala que con Acuerdo N° 154, se acordó por unanimidad solicitar la transferencia del predio de dominio privado del estado a título gratuito de "el predio" a favor de la Sociedad de Beneficiencia Pública de Pisco, ante la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales.
- 4.3 Por otro lado, revisado el Informe N° 054-2016-SBPP/ALE del 23.05.2016, presentado por "el administrado"; se verifica que el Asesor Legal externo Abog. Yuri Geovani Chuquihuaccha Joyo, señala como sustento legal de la acreditación como entidad competente para solicitar la transferencia de "el predio", la Ley N° 26918 "Ley de Creación del Sistema Nacional para la Población y riesgo-SPR" y el artículo 7°, además de ello el Decreto Supremo N° 004-201-MIMDES "Reglamento de Beneficiencia y Juntas de Participación social, artículo 9° inciso 4), normas que deberá evaluar el responsable legal a fin de validar si dicha información es suficiente como sustento.
- 4.4 Visto el Documento de Proyecto de Inversión de la "Construcción de Cementerio Parque Ecológico de Pisco-ICA", de mayo 2016, se verifica que no adjunta el cronograma de la Ejecución del proyecto y no indica la fecha de conclusión del proyecto, en tanto que solo indica el cronograma de inversión de acuerdo a plan estratégico estimados hasta el año 2021, además de ello señala que el financiamiento, es de los recursos propios, gestión en organismos del Estado y/o donaciones o gestión en cooperación técnica internacional, no obstante, se observa que los documentos técnicos adjuntados a dicho proyecto, se verifica que el cuadro de coordenadas, presentan inconsistencias, en tanto que ingresado las coordenadas en la Base Gráfica Única SBN, éste presenta un desfase de ubicación dado que recae aprox. a 12.00 ml, de la ubicación real del predio inscrito en la partida N° 110115193, por lo que se sugiere tener en cuenta el Plano Perimétrico-Ubicación N° 4632-2015/SBN-DGPE-SDAPE elaborado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal-SDAPE.
- 4.5 Por último, respecto al cambio de zonificación de "el predio", "el administrado", señala que no es posible realizar, por cuanto aun no son titulares, sin embargo un vez autorizado por la SBN, se efectuará el trámite correspondiente a la Municipalidad distrital de San Andrés.

(...)"

16. Que, mediante Oficio N° 02082-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre de 2016, se comunicó a la "Sociedad" que ha cumplido con la remitir los requisitos para la transferencia predial interestatal a título gratuito por lo que se va a realizar la inspección técnica en campo.

17. Que, la brigada de instrucción a cargo del procedimiento realizó una inspección técnica al predio de 115 374,46 m², ubicado a la altura del Km. 235 de la Carretera Panamericana Sur, distrito de San Andrés y provincia de Pisco, departamento de Ica, inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales en la partida N° 11011519, del Registro de Predios de la Zona Registral XI – Sede Ica, con CUS N° 20177 quedando registrada en la Ficha Técnica N° 0274-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2016 concluyéndose lo siguiente:

"(...)

LA PRESENTE FICHA SE REALIZÓ EN BASE A LA INSPECCIÓN TÉCNICA REALIZADA EL 30-09-2016 AL PREDIO A LA ALTURA DE D, KM 235 DE LA CARRETERA PANAMERICANA SUR, COLINDANTE A LA VÍA DE ACCESO A SAN ANDRES, EN EL DISTRITO DE SAN VICENTE. SE VERIFICO QUE EL PREDIO SE ENCUENTRA DIVIDO EN CUATRO PARTES, CON OCUPACIONES DE LA SIGUIENTE MANERA.

UN ÁREA DE APROX. 39 142,57 M2 SE ENCUENTRA GERCADA CON PALOS Y ALAMBRE DE PÚAS COMO PARTE DE UNA OCUPACIÓN DE MAYOR EXTENSIÓN, NO OBSTANTE A ELLOS NO SE OBSERVA CONSTRUCCIONES AL INTERIOR NI ACTIVIDAD ALGUNA, POR EL LIDERO SUR, Y FUERA DEL TERRENO DE INSPECCIÓN SE OBSERVA UNAS EDIFICACIONES QUE CORRESPONDEN A GRANJAS DE POLLOS.

"UN ÁREA DE APROX. 45 672,40 M2 SE ENCUENTRA CERCADA CON ARBUSTOS, ÁRBOLES Y ESPINAS COMO PARTE DE UNA OCUPACIÓN DE MAYOR EXTENSIÓN, DENTRO DE UNA PARTE DE ESTA ÁREA SE ENCUENTRA UN CAMINO DE TIERRA DE USO EXCLUSIVO DEL POSESIONARIO, YA QUE EL INGRESO A L MISMOS ESTÁ CERRADO CON UNA PUERTA METÁLICA. ASIMISMO, PARTE DEL ÁREA SE OBSERVA SIN ACTIVIDAD Y PARTE DEL ÁREA UTILIZADA APARENTEMENTE COMO ESTABLO.

"UN ÁREA APROX. DE 30 557,95 M2 CERCADA CON ARBUSTOS, Y ESPINAS COMO PARTE DE UNA OCUPACIÓN DE MAYOR EXTENSIÓN, EN LA QUE SE OBSERVA VESTIGIOS DE HABERSE DESARROLLADO UNA ACTIVIDAD AGRÍCOLA.

DURANTE EL DESARROLLO DE LA INSPECCIÓN, NO SE PUDO DETERMINAR LAS PERSONAS QUE OCUPAN LAS DIFERENTES ÁREAS DESCRITAS EN EL PREDIO.

ASIMISMO, CABE INDICAR QUE EL TERRENO SE ENCUENTRA COLINDANTE A UNA VÍA DE CARÁCTER NACIONAL, COMO ES EL ACCESO A SAN ANDRÉS QUE DE ACUERDO AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS, TIENE UN ANCHO DE 60.00 METROS, POR LO QUE DE PROCEDER EL ACTO DE DISPOSICIÓN SE DEBE RECORTAR EL ÁREA SUPERPUESTA CON EL DOMINIO PÚBLICO, QUEDANDO EL ÁREA POSIBLE DE DISPOSICIÓN DE 108 648, 52 M2. (VER PLANO)

(...)"

18. Que, mediante Oficio N° 02261-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2016 se solicitó a la "Sociedad" lo siguiente:

(...)



Al respecto, se hace de conocimiento que el 30 de septiembre del presente se efectuó la inspección técnica a "el predio" determinándose que aproximadamente un área de 39 142,57 m² se encuentra cercado con palos y alambres de púas como parte de una ocupación de mayor extensión, observándose construcciones al interior sin actividad alguna, por el lado sur, y fuera del terreno de inspección se observa unas edificaciones que corresponden a granjas de pollos. Asimismo, un área de aproximada de 45 672,40 m² se encuentra cercada con arbustos, árboles y espinas como parte de una ocupación de mayor extensión verificándose en parte de esta área un camino de tierra de uso exclusivo del poseionario, ya que el ingreso a l mismos está cerrado con una puerta metálica. También, parte del área se observa sin actividad y parte del área utilizada aparentemente como establo. Además se observa que aproximadamente un área de 30 557,95 m² cercada con arbustos, y espinas como parte de una ocupación de mayor extensión, en la que se observa vestigios de haberse desarrollado una actividad agrícola.



Además, cabe indicar que el terreno se encuentra colindante a una vía de carácter nacional (como es el acceso a San Andrés) esto de acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías y ha sido verificado en campo, el cual tiene un ancho de 60.00 metros; en ese sentido, con la finalidad de proceder el acto de disposición se debe recortar el área superpuesta con el dominio público, quedando el área posible de disposición de **108 648, 52 m²** (VER PLANO).

En ese sentido, se **otorga un plazo de diez (10) días hábiles más el término a la distancia de dos (2) días** computados a partir del día siguiente de su notificación, **con la finalidad que acepte la nueva área materia de transferencia además que acepte en recibir el predio con la ocupación antes señalada comprometiéndose a iniciar las acciones legales correspondientes**, caso contrario se dará por concluido el presente procedimiento, procediéndose a su archivo.

(...)"



19. Que, mediante Oficio N° 127-2016-SBPP/P del 19 de octubre de 2016 (S.I. N° 28735-2016) la "Sociedad" da respuesta a lo solicitado aceptando la transferencia predial interestatal de "el predio" además se compromete a iniciar las acciones legales correspondientes con la finalidad de obtener su recuperación. Para tal efecto, remite la Resolución de Presidencia de Directorio N° 130-2016-SBPP del 14 de octubre de 2016.

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

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

1) Respecto a la expresión concreta de su pedido

La "Sociedad" solicita la transferencia predial a título gratuito de "el predio" con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: **"CONSTRUCCIÓN DE CEMENTERIO PARQUE ECOLÓGICO DE PISCO - ICA"**.

2) Respeto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

La "Sociedad" presenta el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios



RESOLUCIÓN N° 713-2016/SBN-DGPE-SDDI

N° 007-2015 del 17 de agosto de 2015 emitido por la Municipalidad Distrital de San Andres se indica que “el predio” tiene zonificación: **ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL – ZTE**, cuyo usos permisibles son culturales, turísticos, recreativo, deportivo, comercial y residencial de densidad media y alta actividades productivas.

En consecuencia, dicha zonificación no es compatible con el proyecto a ejecutarse.

No obstante, se podrá efectuar la transferencia con cargo a que la entidad beneficiaria, en un plazo no mayor de un (1) año, gestione y obtenga el cambio de zonificación ante el Gobierno Local respectivo, bajo apercibimiento de reversión de dominio del predio de pleno derecho, conforme a lo previsto en el tercer párrafo del numeral 7.3) de “la Directiva”.

3) Acuerdo de Directorio

La “Sociedad” ha remitido la Resolución de Presidencia de Directorio N° 130-2016-SBPP del 14 de octubre de 2016 con el cual aceptan la transferencia de “el predio”.

4) Respetto del Plan Conceptual o Idea Proyecto “CONSTRUCCIÓN DEL CEMENTERIO PARQUE ECOLÓGICO DE PISCO - ICA” en adelante “el Proyecto”.

a) Alcance:

La “Sociedad” indica que “el predio” se destinará a la construcción del cementerio el cual es de urgente necesidad debido a que el actual cementerio se encuentra ocupado al 90% de su capacidad.

b) Cronograma preliminar:

La “Sociedad” indica que la ejecución de la obra se realizará en cinco (5) meses.

c) Presupuesto estimado:

La “Sociedad” indica como presupuesto para la ejecución de la obra el monto de S/ 1 321 126.35 Soles.

d) Beneficiarios:

La “Sociedad” indica que los beneficiarios será la población de Pisco.



e) Visación:

El plan conceptual o idea proyecto se encuentra visado por el profesional responsable el ingeniero civil Manuel Soltelo Torrealva y fedateado por Andres Aguirre Villegas.

22. Que, está demostrado que la “Sociedad” cumple con los requisitos de forma y de fondo para aprobar la transferencia predial interestatal gratuita de “el predio”.

23. 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”.

24. 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:

a) Condiciones específicas

La “Sociedad” ha solicitado la transferencia habiendo señalado las siguientes obligaciones: **a)** Movimientos de tierras, explanaciones, **b)** elaboración del expediente técnico, **c)** construcción del muro frontal, **d)** construcción de áreas administrativas, **e)** construcción de capilla de responso, **f)** construcción de módulo de servicios higiénicos, **g)** construcción de veredas, **h)** construcción de cerco vivo, riego por goteo, **i)** construcción de calles de servicio, **j)** carroza y equipo funerario.

b) Finalidad

Tal y como se precisó líneas arriba, “el predio” será destinado únicamente para la **“CONSTRUCCIÓN DEL CEMENTERIO PARQUE ECOLÓGICO DE PISCO - ICA”** bajo sanción de reversión establecida en el artículo 69° del “Reglamento”.

c) Plazo de ejecución

En el caso concreto, la “Sociedad” ha presentado un plan conceptual o idea proyecto razón por la cual no es posible establecer un plazo de ejecución del proyecto.

Sin embargo, sí es posible establecer como obligación que la “Sociedad”, bajo sanción de reversión, presente en el plazo de dos (02) 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, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7.5) de “la Directiva”.

25. Que, por otra parte, en atención a lo expuesto resulta procedente aprobar la transferencia predial a título gratuito a favor de la “Sociedad” en los términos expuestos de la presente resolución.

26. Que, teniendo en cuenta lo señalado en el décimo octavo considerando de la presente resolución, en el sentido, que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado y que la “Sociedad” ha aceptado en recibir en las condiciones que se encuentra actualmente, dicha comuna deberá iniciar las acciones legales correspondientes a fin de proceder a su recuperación.





RESOLUCIÓN N° 713-2016/SBN-DGPE-SDDI

27. Que, de la revisión del aplicativo de procesos judiciales se advierte que sobre “el predio” no recae proceso judicial.

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

29. 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 (un nuevo sol con 00/100) 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, la Resolución N° 054-2013/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 0837-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la INDEPENDIZACIÓN del área de 108 648.52 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de San Andrés, provincia de Pisco, departamento de Ica, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales en la partida registral N° 11011519 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco de la Zona Registral N° XI – Sede Ica, con CUS N° 20177.

SEGUNDO: APROBAR la TRANSFERENCIA PREDIAL A TITULO GRATUITO del predio descrito en el artículo primero de la presente resolución a favor de la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA PUBLICA DE PISCO** con la finalidad que lo destine a la ejecución del proyecto “**CONSTRUCCIÓN DEL CEMENTERIO PARQUE ECOLÓGICO DE PISCO - ICA**”.

TERCERO: DISPONER que la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA PUBLICA DE PISCO** tiene el plazo de un (1) año, contado desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para que gestione y obtenga el cambio de zonificación ante el Gobierno Local respectivo, de conformidad con lo expuesto en la presente resolución.

CUARTO: DISPONER que la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA PUBLICA DE PISCO** en un plazo de dos (02) 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 la presente resolución.



QUINTO: DISPONER que la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA PUBLICA DE PISCO** destine el área transferida únicamente para la **“CONSTRUCCIÓN DEL CEMENTERIO PARQUE ECOLÓGICO DE PISCO - ICA”** caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

SEXTO: DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco de la Zona Registral N° XI – Sede Ica de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-
POI 5.2.2.12



ABOG. Carlos Mategual Sánchez
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES