

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1017-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente n.° 492-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, representado por su Director General de la Oficina General de Administración, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS**, respecto del área de **214 194,07 m²** (en adelante, “el predio 1”) y del área de **22 387,85 m²** (en adelante, “el predio 2”), ubicados en el distrito de Marcona, provincia de Nasca, departamento de Ica, inscritos en las partidas registrales n.° 11049180 y 11049181 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca, Zona Registral n.° XI - Sede Ica, respectivamente, signados con CUS n.° 128691 y 128699, 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-VIVIENDA¹ (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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.° 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante el Oficio n.° 282-2024/VIVIENDA/VMVU/PGSU presentado el día 25 de junio de 2024 [S.I. n.° 17707-2024 (foja 1) y S.I. n.° 17710-2024 (foja 2)], complementado con el Oficio n.° 295-2024/VIVIENDA/VMVU/PGSU presentado el día 28 de junio de 2024 [S.I. n.° 18061-2024 (foja 67) y S.I. n.° 18086-2024 (foja 137)], el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, representado por el Director Ejecutivo del Programa Generación de Suelo Urbano, Eusebio Mariano Cabrera Echegaray (en adelante, “MVCS”), solicita la transferencia de dominio de “los predios”, con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: “Proyecto Urbano Integral Marcona”, adjuntando, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Expediente de Proyecto denominado “Proyecto Urbano Integral Marcona” de fecha 27 de junio de 2024 (fojas 68 al 72); **b)** Informe n.° 017-2024/VIVIENDA/VMVU/PGSU-AEP del 25 de

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

junio de 2024 (fojas 73 al 78); **c)** Resolución n.º 0546-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de junio de 2024 (fojas 90 al 93); **d)** certificado de zonificación y vías n.º 001-2020-SGHU-GDU-MPN del 17 de julio de 2020 (foja 93 reverso); **e)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios de fecha julio de 2020 (foja 94); **f)** copia informativa de las partidas registrales n.º 11049180, 11049181 y 11062464 (fojas 94 reverso al 99); y, **g)** informes técnicos de tasación (fojas 100 al 109).

3. Que, es preciso señalar que el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207º de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de dominio en el Estado se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

5. 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.

6. Que, de conformidad con lo prescrito en los numerales 212.1, 212.2 y 212.3 del artículo 212º de “el Reglamento”, se establece 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 estatal, y aquellas establecidas en la respectiva directiva; precisándose que la solicitud debe ser presentada 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 de “el Reglamento”, indicándose 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 153º del citado dispositivo legal.

7. Que, por otro lado, el presente procedimiento administrativo fue desarrollado por la Directiva n.º DIR-00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales”; aprobada por Resolución n.º 0009-2022/SBN del 18 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”).

8. Que, el numeral 6.2.5 de “la Directiva”, establece que, si la transferencia se solicita para que el predio sea destinado a la ejecución de proyectos con participación del sector privado, a la solicitud se adjunta el expediente de proyecto, conforme a lo indicado en el literal b) del numeral 6.2.2, en cuanto corresponda, siendo de aplicación además lo establecido en el numeral 6.25 de la referida Directiva.

9. Que, es preciso indicar, que mediante Informe n.º 00107-2024/SBN-DNR-SDNC del 24 de abril del 2024, la Subdirección de Normas y Capacitaciones de esta Superintendencia, absuelve la consulta en torno a la transferencia de dominio entre entidades para la ejecución de Proyectos en Activos y el artículo 210º de “el Reglamento”, señalando, respecto al numeral 6.2.5 de “la Directiva”, lo siguiente:

“3.39. Ahora bien, de dicha disposición se desprende que no puede pretenderse la exigencia de manera literal y absoluta de todos los requisitos mínimos previstos en la referida directiva para el Expediente de Proyecto; sino que deberán ser exigidos en tanto sean necesarios, a partir de la adecuación a la legislación de la materia.

(...)

*3.45. (...) cuando se trate específicamente de un requerimiento de **transferencia de un predio que sea destinado a la ejecución de un Proyecto en Activos**, además de los requisitos generales que establece el artículo 100º del Reglamento de la Ley N° 29151, se **deberá adjuntar el documento rotulado como “Expediente de Proyecto”, al ser denominado así por el numeral 6.2.5 de la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN, el mismo que comprenderá los requisitos mínimos que componen al Plan Conceptual**, dado que estos requisitos recogen la noción de planteamiento o idea preliminar.*

3.46. Así, el documento rotulado como “Expediente de Proyecto” que se adjunte al requerimiento de transferencia de un predio que sea destinado a la ejecución de un Proyecto en Activos, debe estar visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, y **debe contener mínimamente:**

- i. Los objetivos y descripción técnica del proyecto.
- ii. Demanda y número aproximado de beneficiarios.
- iii. Cronograma Preliminar.
- iv. Justificación de la dimensión del área solicitada.
- v. Presupuesto estimado y forma de financiamiento.”

10. Que, de la normativa glosada en el considerando precedente, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste; y, en tercer orden, la naturaleza jurídica, de conformidad con el numeral 190.1 del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el Artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, así como, el numeral 6.2.5 y 6.25 de “la Directiva” y teniendo en cuenta la interpretación de la normativa realizada por la Subdirección de Normas y Capacitación indicada en el anterior considerando.

Respecto de la calificación formal del procedimiento de transferencia predial

11. Que, en relación a la evaluación formal, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará 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 numeral 189.2. del citado artículo, acota 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.

12. Que, en el caso en concreto, como parte de la evaluación formal del presente procedimiento, se procedió a realizar el diagnóstico técnico de la documentación remitida por el “MVCS”, emitiéndose el Informe Preliminar n.° 00779-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de julio de 2024 (fojas 143 al 148), el cual concluyó respecto de “los predios”, entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstruidos los polígonos según las coordenadas UTM Zona 18S, en datum WGS84, descritas en la documentación técnica remitida, se detalla lo siguiente:

Predio	Área según Doc. Técnica	Área Gráfica (Coordenadas)	Observación
“El predio 1”	214 194,07 m ²	214 194,04 m ²	Discrepa en 0,03 m ² , sin embargo, se encuentra dentro de las tolerancias catastrales.
“El predio 2”	22 387,85 m ²	22 387,88 m ²	Discrepa en 0,03 m ² , sin embargo, se encuentra dentro de las tolerancias catastrales.

- ii) “El predio 1” se encuentra inscrito en la partida registral n.° 11049180 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nazca, con el CUS n.° 128691, asimismo, “el predio 2” se encuentra inscrito en la partida registral n.° 11049181 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nazca, con el CUS n.° 128699; ambos predios se encuentran bajo titularidad del Estado, representado por la SBN, conforme lo dispuesto en la Resolución n.° 546- 2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 24 de junio de 2024. Cabe precisar que dicha resolución se encuentra pendiente de inscripción registral.

- iii) Se encuentran inmersos en el Derecho Minero n.º 10000146Y01, concesión METALICO C.P.S. 2, en estado Titulado, a favor de SHOUGAN HIERRO PERU S.A.A.
- iv) Se descarta gráficamente que “los predios” se encuentren afectados por Áreas Naturales Protegidas, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y CIRAS, Bienes de Dominio Público Hidráulico, entre otros; así como por procesos judiciales o solicitudes pendientes de evaluación o en trámite. Cabe precisar que en el aplicativo SINABIP, tanto el CUS n.º 128691 (“el predio 1”) y el CUS n.º 128699 (“el predio 2”) se encuentran vinculados al Proceso Judicial con legajo n.º 291-2023, en estado No Concluido, seguido por la SBN contra Terceros, en materia de Usurpación agravada.
- v) “El predio 1”, es de naturaleza eriaza en expansión urbana, de pendiente ligeramente inclinada; se encontraría desocupado, salvo en el extremo suroeste donde se observa una especie de módulos de vivienda cercadas, de un solo nivel, que representan menos del 2% de “el predio 1”.
- vi) “El predio 2”, es de naturaleza eriaza en expansión urbana, de superficie arenosa, de pendiente ligeramente inclinada; se encontraría totalmente desocupado.
- vii) Se encuentran sobre Zona Residencial de Densidad Media – R3.

13. Que, seguidamente, mediante el Informe Preliminar n.º 00784-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de julio de 2024 (fojas 149 al 151) se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por el “MVCS”, advirtiéndose, entre otros, lo siguiente:

- i) En relación a lo señalado en el ítem iii) del considerando precedente, es pertinente mencionar que, en el Expediente n.º 477-2015/SBNSDDI, obra el convenio de acuerdo entre el Estado y la empresa minera SHOUGANG HIERRO PERU S.A., renunciando a la actividad minera dentro de las 84.04 ha de su concesión, el convenio denominado “cambio de uso de terreno superficial de concesión minera de SHOUGANG HIERRO PERU S.A. para ser destinado al crecimiento urbano del distrito de Marcona; y que, dicho Convenio fue citado en la Resolución n.º 381-2018/SBN-DGPESDDI del 18 de junio del 2018, con la que se aprobó disponer a favor del “MVCS” los predios de un área de 229 668,86 m² y 22 387,85 m² inscritos en la partida matriz n.º 11042260 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca, en los cuales se encuentran inmersos “el predio 1” y “el predio 2”.
- ii) De la revisión del Oficio n.º 282-2024/VIVIENDA/VMVU/PGSU y del Oficio n.º 295-2024/VIVIENDA/VMVU/PGSU, enunciados en el segundo considerando de la presente resolución, se observa que la solicitud de transferencia ha sido requerida por el Programa de Generación de Suelo Urbano; sin embargo, de acuerdo a lo indicado en el artículo 44º del ROF del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, le corresponde presentar la solicitud de transferencia a la Oficina General de Administración.

14. Que, en ese contexto, mediante Oficio n.º 02100-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de julio de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 152 y 153)], esta Subdirección trasladó las conclusiones del diagnóstico técnico enunciadas en el décimo segundo considerando de la presente resolución, y, a su vez, comunicó al “MVCS”, la observación señalada en el ítem ii) del considerando precedente, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, para que subsane la observación legal advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles el requerimiento y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del numeral 189.2 del artículo 189º de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de Ley n.º 27444”).

15. Que, en el caso concreto, “el Oficio” fue notificado el día 9 de julio del 2024 a través de la mesa de partes virtual del “MVCS”, según consta en la correspondencia de cargo (foja 154); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º del “TUO de Ley n.º 27444”. Por lo que, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 25 de julio del 2024.

16. Que, mediante Oficio n.º 246-2024-VIVIENDA-OGA presentado el 15 de julio de 2024 [S.I. n.º 20034-2024 (fojas 155 y 156)], el “MVCS”, representado por la Directora General de la Oficina General de Administración, Patricia Siboney Muñoz Toia, ratifica la solicitud de transferencia interestatal de “los

predios”, formulada por el Programa Generación de Suelo Urbano, a través de los Oficios n.º 282-2024/VIVIENDA/VMVU/PGSU y 295-2024/VIVIENDA/VMVU/PGSU, con la finalidad de proseguir con el referido procedimiento.

17. Que, se procedió con la evaluación técnico legal, emitiéndose el Informe de Brigada n.º 00451-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2024 (fojas 300 al 302), a través del cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “los predios” constituyen bienes de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; **ii)** el “MVCS” ha presentado el expediente del proyecto denominado “Proyecto Urbano Integral Marcona”, debidamente visado por el responsable del área de Estudios y Proyectos del Programa Generación de Suelo Urbano, de conformidad con el artículo 10º y 18º del Manual de Operaciones del Programa Generación de Suelo Urbano, aprobado por Resolución Ministerial n.º 207-2013-VIVIENDA; por lo que está acorde con el requisito de forma establecido en el numeral 6.2.5. de “la Directiva”; **iii)** de la evaluación técnica y legal de la documentación adjunta con la solicitud de ingreso N.º 18086-2024, así como lo señalado en los numerales 3.45. y 3.46. del Informe n.º 00107-2024/SBN-DNR-SDNC del 24 de abril del 2024, citados en el noveno considerando de la presente resolución, se advierte que el “MVCS” ha cumplido con presentar los documentos que se encuentran previstos en los artículos 100º, 212º y en el numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento”; **iv)** el “MVCS” ha cumplido con presentar los documentos detallados en el numeral 6.2 de “la Directiva”, y lo solicitado a través de “el oficio”; y, **v)** corresponde continuar con la evaluación sustantiva del presente procedimiento.

Calificación sustantiva del procedimiento de transferencia predial

18. Que, en relación a la calificación sustantiva el numeral 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. Asimismo, el numeral 190.2 del citado artículo, agrega que los resultados de la calificación se plasman en un informe en el que se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

19. Que, el numeral 6.7 de “la Directiva” establece que con la finalidad de verificar el estado físico, existencia de ocupantes, edificaciones y demás características físicas relevantes de “los predios”, se debe efectuar la respectiva inspección técnica, siendo así, esta Subdirección con fecha 25 de julio de 2024, llevó a cabo la inspección técnica de “los predios”, la cual se encuentra recogida en la Ficha Técnica n.º 00082-2024/SBN-DGPE-SDDI (fojas 304 al 307) y la Ficha Técnica n.º 00083-2024/SBN-DGPE-SDDI (fojas 308 al 310), respectivamente, verificándose lo siguiente:

19.1. Con respecto a “el predio 1”, se verificó *-entre otros-* que: **i)** De la situación física, se tiene que el mismo es de forma irregular y presenta una topografía semiplana en zona eriaza, donde se observa varios montículos de tierra, basura y piedras dispersas a lo largo de toda su extensión, se encuentra desocupado en un 99 % de su extensión. Asimismo, el 1 % se encuentra ocupado en un área aprox. de 2 000 m² con viviendas de material noble tipo bloquetas, las cuales están alineadas con la trama urbana colindante (AA.HH. 28 de julio). Ocupación que se trataría de terceros; **ii)** Dentro del terreno se encontró una caseta de vigilancia por el lado sureste, en la cual se encontraba un personal de vigilancia quien manifestó pertenecer al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y custodia el terreno; y, **iii)** Se encontraron diversos carteles y muros de concreto, donde se indica que el terreno es de propiedad del Estado – Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – SBN. Asimismo, cercano a “el predio 1” también se encontraron carteles de la minera Shougang Hierro Perú S.A.A., además de un personal de vigilancia que custodia el terreno concesionado.

19.2. Con respecto a “el predio 2”, se verificó *-entre otros-* que: **i)** De la situación física, se tiene que el mismo es de forma irregular y presenta una topografía semiplana en zona eriaza, donde se observa varios montículos de tierra, basura y piedras dispersas a lo largo de toda su extensión, asimismo, se encuentra totalmente desocupado; y, **ii)** Se encontraron diversos carteles y muros de concreto, donde se indica que el terreno es de propiedad del Estado – Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – SBN. Asimismo, cercano a “el predio 2” también se encontraron carteles de la minera Shougang Hierro Perú S.A.A., además de un personal de vigilancia que custodia el terreno concesionado.

20. Que, a manera de complemento, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar n.º 00898-

2024/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2024 (fojas 311 al 316) a través del cual se concluyó que: **i)** se ratifica lo reportado del cruce de información temática expresada en los Informes Preliminares nros. 00779-2024/SBN-DGPE-SDDI y 00784-2024/SBN-DGPE-SDDI, señalados en el décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución; **ii)** se encuentra en calificación registral el título 02061605-2024 (Nazca) referente al pedido de inscripción de la Resolución n.º 546-2024/SBNDGPE-SDAPE de fecha 24 de junio de 2024, que resuelve Asumir la Titularidad de dominio a favor del Estado representado por la SBN, de tres (3) predios, entre ellos, “el predio 1” y “el predio 2”; y, **iii)** el “MVCS” cumple con presentar la documentación requerida para el trámite de transferencia predial, que contiene 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.

21. Que, adicionalmente, en relación a la titularidad de “los predios”, cabe señalar que conforme al numeral 5.4.4 de “la Directiva”, excepcionalmente, es posible la transferencia de dominio de un predio estatal antes que se culmine la inscripción registral de derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, siempre que se cumplan los supuestos y condiciones conjuntas siguientes: *a) La entidad otorgante acredite el derecho de propiedad que le asiste; b) Los predios sean requeridos para ser destinados a proyectos de inversión pública; y, c) La entidad otorgante se comprometa a concluir el saneamiento registral respectivo o trasladar dicha obligación a la entidad adquirente.*

22. Que, asimismo, si bien se ha verificado que “los predios” se encuentran vinculados al Proceso Judicial con legajo n.º 291-2023, en estado No Concluido, seguido por la SBN contra Terceros, en materia de Usurpación agravada, y que “el predio 1” se encuentra ocupado en un área aprox. de 2 000 m² con viviendas de material noble tipo bloquetas, las cuales están alineadas con la trama urbana colindante (AA.HH. 28 de Julio); cabe mencionar que, de acuerdo con lo dispuesto en los numerales 95.1 y 95.4 del artículo 95º de “el Reglamento”, la existencia de procesos judiciales y ocupantes sobre el predio estatal, no constituyen impedimentos para su libre disponibilidad; siendo factible la aprobación de actos de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que tales circunstancias se pongan en su conocimiento por escrito.

23. Que, en ese sentido, mediante “el Oficio”, enunciado en el décimo tercer considerando de la presente resolución, esta Subdirección puso en conocimiento del “MVCS”, que del diagnóstico técnico realizado sobre “los predios”, se advirtió que estos se encontrarían afectados por un proceso judicial, y que “el predio 1” se encontraría ocupado en el extremo suroeste.

24. Que, habiéndose verificado que “los predios” constituyen bienes de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, así como, el cumplimiento por parte del “MVCS”, respecto de los requisitos establecidos en la normativa para el presente procedimiento administrativo, corresponde en este estadio pronunciarse por el aspecto de fondo, conforme al siguiente detalle:

24.1. Respecto a la solicitud

“El MVCS”, representado por la Directora General de la Oficina General de Administración, Patricia Siboney Muñoz Toia, al amparo del artículo 44º del ROF del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, cumplió con la presentación del Oficio n.º 246-2024-VIVIENDA-OGA registrado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia el día 15 de julio de 2024 (SI. n.º 20034-2024), mediante el cual ratifica la solicitud de transferencia de “los predios”, formulada por el Programa Generación de Suelo Urbano, a través de los Oficios n.º 282-2024/VIVIENDA/MVU/PGSU y 295-2024/VIVIENDA/MVU/PGSU, con la finalidad de que sean destinados al proyecto denominado “Proyecto Urbano Integral Marcona” (en adelante “el proyecto”), el cual se encuentra enmarcado dentro de sus competencias, de conformidad al Manual de Operaciones del Programa Generación de Suelo Urbano del “MVCS”, aprobado mediante Resolución Ministerial n.º 207-2013-VIVIENDA y sus modificatorias, que establece en sus artículos 10º y 18º las competencias de la Coordinación General del PGSU y el Área de Estudios y Proyectos del PGSU.

24.2. Respecto a los Documentos técnicos:

Se prescinde de la documentación técnica, en la medida que “el MVCS” solicita la totalidad de los predios inscritos en las partidas registrales n.º 1049180 y 11049181 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca.

24.3. Respecto al Expediente de Proyecto:

El “MVCS” presentó el Expediente de Proyecto denominado: “Proyecto Urbano Integral Marcona”, que contiene lo siguiente:

a) Objetivo:

Se precisa que “el proyecto” tiene como objetivos:

- Promover la ejecución de un Proyecto Urbano Integral, para la edificación de viviendas de interés social en el distrito de Marcona, provincia de Nasca y departamento de Ica.
- Recuperar el espacio para que sea utilizable para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social.
- Promover el desarrollo de inversiones encaminadas a dar un mayor y mejor usos del suelo, mediante la ejecución de un Proyecto Urbano Integral de vivienda de interés social.

b) Descripción técnica:

Respecto a ello, con “el proyecto”, se establecerá 870 departamentos en 31 bloques de 5 pisos cada uno y 820 viviendas unifamiliares. Asimismo, contará con 308 estacionamientos, que permitirán cumplir con la normativa de 1 estacionamiento por cada 3 viviendas. Cuenta además con 2 lotes comerciales (Mercado de Abastos y Mercado Zona de Frío). En cuanto a la ocupación del suelo “el proyecto” ha respetado los aportes reglamentarios.

c) Demanda y número aproximado de beneficiarios:

Respecto a ello, el “MVCS” estima que se beneficiará a 6 760 personas del distrito de Marcona, provincia de Nasca, departamento de Ica.

d) Cronograma preliminar:

Respecto a ello, debe señalarse que el citado proyecto se ejecutará en el plazo aproximado de doce (12) años, el cual comprende cuatro (4) etapas, siendo estas las siguientes: **i)** estudios y gestiones previas (36 meses), **ii)** pre-construcción (12 meses), **iii)** construcción (84 meses), y, **iv)** post construcción (12 meses).

ETAPAS	ACTIVIDADES	Plazo Estimado
Estudios y Gestiones Previas	1° Fase: Elaboración de Estudio de Mercado, Evaluación Económica Financiera y Perfil Inmobiliario de Viabilidad. 2° Fase: Organización y convocatoria de concurso de adjudicación, suscripción de contrato de desarrollo inmobiliario.	36 meses
Pre- Construcción	Diseño y elaboración de proyecto y expediente técnico, licencias, factibilidades, autorizaciones, registro Techo Propio, etc.	12 meses
Construcción	Ejecución de las obras civiles de habilitación urbana y edificación de viviendas.	84 meses
Post- Construcción	Recepción de obras, conformidad de obra, declaratoria de fábrica, independización, liberación de fianzas y garantías, etc.	12 meses
TOTAL	144 meses (12 años)	

e) Justificación de la dimensión del área solicitada:

La dimensión del área solicitada para ejecutar “el proyecto” se justifica en que se pretende desarrollar 870 departamentos en 31 bloques de 5 pisos cada uno y 820 viviendas unifamiliares con módulos de 30,00 m² en lotes de 120,00 m² aproximadamente, que hacen un total de 1 690 viviendas para una población beneficiaria de 6 760 personas.

f) Presupuesto estimado:

El presupuesto estimado que requiere el “MVCS” para la ejecución de “el proyecto” es de S/ 193 610

751.00 soles.

g) Forma de Financiamiento:

El proyecto de inversión presentado por el “MVCS” será financiado con la participación del sector privado, en el marco de la legislación vigente.

h) Visación:

Respecto a este punto, debe tenerse presente que el Expediente de Proyecto presentado por el “MVCS”, se encuentra debidamente firmado digitalmente por el responsable del Área de Estudios y Proyectos del Programa General de Suelo Urbano, de conformidad con los artículos 10° y 18 del Manual de Operaciones del Programa Generación de Suelo Urbano, aprobado mediante Resolución Ministerial n.° 207-2013-VIVIENDA y sus modificatorias.

25. Que, el numeral 6.13.10 de “la Directiva”, en concordancia con el artículo 210° de “el Reglamento”, precisa que cuando se trate de transferencias sustentadas en proyectos de inversión para ser ejecutados con participación del sector privado, en la resolución de transferencia debe establecerse como obligación que la entidad adquirente presente el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, en el plazo que exija la resolución de transferencia.

26. Que, en el caso en concreto, el “MVCS” ha sustentado su solicitud de transferencia predial en un Expediente de Proyecto, en el cual señala que la ejecución de “el proyecto” se realizará con participación del sector privado, motivo por el cual, de conformidad a la normativa expuesta en el anterior considerando de la presente resolución, la transferencia deberá aprobarse estableciendo que el “MVCS” presente el contrato de adjudicación en favor de particulares en el marco de la legislación vigente, debidamente inscrito en las partidas registrales de “los predios”, en el plazo de tres (3) años o su equivalente de treinta y seis (36) meses, acorde con el cronograma preliminar indicado en el Expediente de Proyecto, contados a partir de la fecha en que la resolución que aprueba la transferencia queda firme, caso contrario se revertirán “los predios” de conformidad con el numeral 5.4.12² de “la Directiva”.

27. Que, por otra parte, el numeral 6.16.3 de “la Directiva”, dispone que en el caso que se haya realizado la transferencia con actos pendientes de inscripción registral, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 76 del Reglamento, el saneamiento que deben efectuar las entidades adquirentes comprende también la inscripción de la transferencia en el Registro de Predios.

28. 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 (...)”*.

29. Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Uno con 00/100 Sol), el valor unitario del inmueble materia de transferencia predial.

De conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley n.° 29151”, Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, “T.U.O. de la Ley n.° 27444”, Directiva n.° DIR-00006-2022/SBN, Resolución n.° 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA, la Resolución n.° 0071-2024/SBN-GG y los Informes Técnicos Legales n° 1049 y 1050-2024/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 20 de agosto de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS de los predios de **214 194,07 m²** y de **22 387,85 m²**, ubicados en el distrito de Marcona, provincia de Nasca, departamento de Ica, inscritos en las partidas registrales n.° 11049180 y 11049181 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca, Zona Registral n.° XI - Sede Ica, respectivamente, signados con CUS n.°

² 5.4.12 De no haberse establecido plazo para el cumplimiento de la finalidad o de la obligación estipulada, éste es de dos (2) años, contados a partir de la fecha en que la resolución que aprueba la transferencia queda firme, o desde la entrada en vigor de la norma, en caso de que la transferencia fue dispuesta por ésta.

128691 y 128699, respectivamente, a favor del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, para la ejecución del proyecto denominado “Proyecto Urbano Integral Marcona”.

Artículo 2°.- DISPONER que el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, tiene el plazo de tres (3) años, contados a partir de la fecha en que la resolución que aprueba la transferencia queda firme, para presentar el contrato de adjudicación, debidamente inscrito en las partidas registrales respectivas, debiendo contener las condiciones, garantías y plazos necesarios para el cumplimiento de la finalidad prevista en el artículo 1° de la presente resolución, acorde con el artículo 210° del Reglamento de la Ley n.º 29151, bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento.

Artículo 3°. - DISPONER que el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, se encargará de efectuar la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca, Zona Registral n.º XI - Sede Ica de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, de conformidad con el numeral 6.16.3 de la Directiva n.º DIR-00006-2022-SBN.

Regístrese, y comuníquese.
POI 18.1.2.11

PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI