



## **RESOLUCIÓN N° 184-2020/SBN-DGPE-SDDI**


San Isidro, 28 de febrero de 2020

### **VISTO:**




El Expediente N° 1127-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, representada por el Director General de la Oficina General de Administración, Gilmer Marcelo Flores, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS** del área de 177 132,49 m<sup>2</sup>, ubicada en la Carretera Chincha Alto Larán, distrito de Chincha Alta, provincia de Chincha, departamento de Ica, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 11026548 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha de la Zona Registral N° XI – Sede Ica, a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales, anotado con CUS N° 51218 (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° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO de la Ley N° 29151”), su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante, “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable 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 están 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, “ROF de la SBN”), 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 Oficio N° 538-2019-VIVIENDA/OGA, presentado el 15 de octubre de 2019 [S.I. N° 33791-2019 (fojas 1 y 2)], el “MVCS” representado por el Director General de la Oficina General de Administración, Gilmer Marcelo Flores, solicitó la independización y transferencia predial interestatal a título gratuito, entre otras, del área de 177 132,49 m<sup>2</sup>, ubicada en la Carretera Chincha Alto Larán, distrito de Chincha Alta, provincia de Chincha, departamento de Ica, con la finalidad de ejecutar el Proyecto



Integral Urbano de Vivienda Social denominado: "Chincha I" (en adelante, el "Proyecto Chincha I"), el cual tiene como propósito atender la demanda de suelo urbano con fines de vivienda social y servicios complementarios de infraestructura y equipamiento. Para tal efecto, presentó entre otros, los siguientes documentos: 1) Informe N° 060-2019-VIVIENDA/VMVU/PGSU del 02 de octubre de 2019 (foja 3); 2) Informe Técnico Legal N° 009-2019/VMVU/PGSU-ATRT del 1 de octubre de 2019 (fojas 4 al 6); 3) Copia informativa de la partida registral N° 11026548 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha (foja 7); 4) Copia simple del Oficio N° 610-2019-GM/MPCH que contiene el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (foja 8); 5) Copia simple del Informe N° 1203-2019-SGPCS/GAT/MPCH del 11 de julio de 2019 (foja 9); 6) Memorias descriptivas y plano perimétrico y ubicación y plano de independización del "Proyecto Chincha I" (fojas 10 al 14); 7) Plan conceptual y cronograma del "Proyecto Chincha I" (fojas 15 y 16).




4. Que, teniendo en cuenta que "el MVCS" solicitó en transferencia áreas inscritas en distintas partidas registrales (fojas 1 y 2), esta Subdirección, con el fin de un mejor resolver, ha procedido a desacumular la solicitud presentada y a abrir el Expediente N° 1127-2019/SBNSDDI para calificar únicamente la solicitud de transferencia correspondiente al área de 177 132,49 m<sup>2</sup>, en virtud del Principio de Impulso de Oficio<sup>1</sup> del Procedimiento Administrativo del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.



5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de "el Reglamento", según el cual, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios de dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema. Asimismo, el artículo 65° de "el 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.

6. Que, el citado procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 005-2013-SBN, Procedimientos para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado, aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, del 19 de setiembre de 2013, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 (en adelante "la Directiva").

7. 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.



8. Que, de la calificación efectuada a la documentación técnica remitida, se procedió a elaborar el Informe Preliminar N° 1339-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2019 (fojas 17 al 20); determinándose respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** recae en su totalidad en el predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 11026548 de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Chincha, Zona Registral XI – Sede Ica, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de

<sup>1</sup> Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo

(...)

**Principio de Impulso de Oficio.**- Las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias.

(...)

Estos principios servirán también de criterio interpretativo para resolver las cuestiones que puedan suscitarse en la aplicación de las reglas de procedimiento, como parámetros para la generación de otras disposiciones administrativas de carácter general, y para suplir los vacíos en el ordenamiento administrativo.





## **RESOLUCIÓN N° 184-2020/SBN-DGPE-SDDI**

Bienes Estatales; **ii)** se encuentra afectado en su totalidad por la Concesión Minera de Titular S.M.R.L. Mina Cantera Pampa de Ñoco de Ica, código 10008037X01 y situación vigente; **iii)** dista aproximadamente 218 metros del Gaseoducto Sur, encontrándose sobre Área de No Admisión de Petitorios – Gaseoducto Perú LNG ANAP; **iv)** según el Geoportal de PROVIAS, se encontraría superpuesto con el derecho de vía de la Red Vial Nacional con Código Ruta PE-26; **v)** tanto el Plan Conceptual del Proyecto Urbano Integral de Vivienda Social denominado “Chincha I” y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios corresponden a “el predio”; y, **vi)** cuenta con Zonificación Residencial Densidad Baja (RDB), aprobado por Ordenanza Municipal N° 30-2007-MPCH del 7 de diciembre de 2007.

9. Que, mediante el Oficio N° 4206-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2019 (fojas 43), se solicitó a Provias Nacional – MTC, informe si “el predio” se encuentra afectado por la Sección Vial de la Red Vial Nacional Código de Ruta PE-26, y de ser el caso, indicar el área y el porcentaje de superposición de la vía con éste; situación que se comunicó a “el MVCS”, mediante Oficio N° 4245-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2019 (fojas 42).

10. Que, mediante Oficio N° 43292-2019-MTC/20.22.4 presentado el 30 de diciembre de 2019 [(S.I. N° 41419-2019) fojas 43], Provias Nacional – MTC informa que “el predio” se superpone con la carretera o vía de la Red Vial Nacional PE-26 denominada: Emp. PE-1S (Chincha Alta)- San Juan – Pte. Huachinga – Quilca – Palca – Toyoc – Lucmapata – Villa de Arma – Lachoj – Huancavelica – Abra Sachapite – Porton placa – Huando – Emp. PE-3S (Izcuchaca), precisando además, que si bien la referida vía, no cuenta con reconocimiento oficial del Sistema Nacional de Carreteras (SINAC), se debe tener en cuenta lo establecido en el Manual de Diseño Geométrico el cual define para este tipo de vía un ancho de 20 m. (10 m. a cada lado del eje), ancho que debe respetarse por ser una faja de dominio, inalienable, imprescriptible donde se desarrolla la carretera y sus obras complementarias, zonas de seguridad y las previsiones para futuras obras de ensanche y mejoramiento.

11. Que, efectuada la calificación formal de los documentos presentados, mediante Informe de Brigada N° 009-2020/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero del 2020 (fojas 27 y 28), se determinó: **i)** que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, constituyendo un bien de dominio privado y de libre disponibilidad; **ii)** el “MVCS” ha cumplido con presentar los documentos detallados en el numeral 7.1 del artículo VII) de “la Directiva”; y, **iii)** que corresponde continuar con la calificación sustantiva.

12. Que, es conveniente precisar que el numeral 7.2 del punto VII de la “Directiva N° 005-2013-SBN” señala que con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, la SDDI o quien haga sus veces, procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de





un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo.

13. Que, en tal sentido, se procedió a efectuar la inspección técnica el 13 de enero de 2020, determinándose, de acuerdo a la Ficha Técnica N° 0005-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2020 (foja 33), que “el predio”: **a)** forma parte de otro de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 11026548, ubicado en zona urbana, con zonificación RDB – Residencial Densidad Baja y a 200 metros de distancia del Canal de Irrigación Pampa de Ñoco; **b)** se puede acceder por la vía asfaltada PE-26 con la que colinda por el lado sur y por una trocha carrozable con la que colinda con su lado este; **c)** se observó que la zona sur del predio es usado de botadero por la presencia de desmonte; **d)** no se identificó ocupación alguna dentro del área del predio; **e)** no se advierte estructuras y/o trabajos de extracción minera; y, **f)** del levantamiento topográfico realizado, éste no se superpone con el ancho de la vía de Red Vial Nacional PE-26 denominada Emp. PE-1S (Chincha Alta)- San Juan – Pte. Huachinga – Quilca – Palca – Toyoc – Lucmapata – Villa de Arma – Lachoj – Huancavelica – Abra Sachapite – Porton placa – Huando – Emp. PE-3S (Izcuchaca).

14. Que, en atención a lo expuesto, corresponde ahora pronunciarse por la calificación sustancial del presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

#### 14.1. Respeto a la expresión concreta del pedido

El “MVCS” ha solicitado la transferencia de “el predio”, con la finalidad de ejecutar el Proyecto Integral Urbano de Vivienda Social denominado: “Chincha I”.

#### 14.2. Respeto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

La “MVCS” presentó el Oficio N° 610-2019-GM/MPCH del 23 de agosto de 2019 (foja 8), emitido por la Gerencia Municipal de la Municipalidad Provincial de Chincha, mediante el cual se hace referencia al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chincha aprobado por Ordenanza Municipal N° 30-2007-MPCH del 7 de diciembre de 2007 y precisa que de conformidad con el Informe N° 997-2019-GAT/MPCH del 19 de julio de 2019 del Gerente de Acondicionamiento Territorial y el Informe N° 1203-SGPCS/GAT/MPCH de la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Supervisión, “el predio” tiene la zonificación: RDB (Residencial Densidad Baja); lo cual, según al informe de Brigada N° 009-2020/SBN-DGPE-SDDI del 08 de enero de 2020 (fojas 27 y 28), ha sido corroborado con el Plano N° 03 de Zonificación General de los Usos de Suelos del Plan de Desarrollo Urbano (2007) de la Ciudad de Chincha; por lo que la zonificación resulta compatible con el uso que se le pretende dar a “el predio”.

#### 14.3. Respeto al Plan Conceptual Proyecto Urbano Integral, denominado: “Chincha I”

##### a) Alcances:

Se pretende desarrollar un proyecto de viviendas, contemplando un conjunto residencial, con la ejecución de obras de distribución de agua potable y alcantarillado, distribución de energía eléctrica e iluminación pública, pistas, veredas y servicios complementarios de infraestructura y equipamientos.

Se ejecutarán mediante obras de habilitación urbana y de edificación con aproximadamente 800 viviendas de interés social (VIS), para el “Proyecto Chincha I”, contemplando además áreas de comercio de acuerdo a los proyectos aprobados.





## **RESOLUCIÓN N° 184-2020/SBN-DGPE-SDDI**

**b) Cronograma Preliminar:**

En el caso concreto, el "MVCS" señala que el "Proyecto Chincha I", se ejecutará desde el mes de enero del año 2020 a diciembre de 2023, no obstante precisa que ello será reajustado o definido con precisión en el contrato de adjudicación para Desarrollo Inmobiliario.

**c) Presupuesto estimado:**

El "MVCS" ha previsto un presupuesto estimado de S/ 37 345,412.00 (Treinta y Siete Millones Trescientos Cuarenta y Cinco Mil Cuatrocientos Doce con 00/100 Soles). Dicho monto considera los ítems siguientes: **1) Expediente Técnico y 2) Construcción (ejecución de obra)** que comprende: obras primarias, obras de habilitación urbana, obras de edificación y supervisión de obra.

**d) Número aproximado de Beneficiarios:**

El "MVCS" estima un total aproximado de ochocientas (800) familias beneficiadas.

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

El "MVCS" señala que el Programa Generación de Suelo Urbano (en adelante, "PGSU") solicitará al Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante, "FMV"), la convocatoria a concurso para la adjudicación de "el predio" con la finalidad de seleccionar a una Empresa Promotora y/o Constructora Nacional o Extranjera con domicilio en el Perú, Individual o en Consorcio, que cuente con capacidad técnica, económica y financiera, para ejecutar sobre éste el "Proyecto Chincha I", que comprende la ejecución de obras de habilitación urbana y de viviendas, las cuales podrán enmarcarse en los programas y/o productos hipotecarios promovidos por el "MVCS" y el "FMV".

**f) Visación:**

El Plan Conceptual presentado por el "MVCS", se encuentra debidamente visado por el responsable del Área de Tierras y Reserva Territorial del Programa Generación de Suelo Urbano MVCS, Christian Yaya Lepe, de conformidad con lo dispuesto al artículo 2° del Decreto Supremo N° 003-2012-VIVIENDA y artículos 5° y 26° del Manual de Operaciones del Programa Generación de Suelo Urbano, aprobado por Resolución Ministerial N° 207-2013-VIVIENDA.

**15.** Que, en virtud a lo expuesto en el décimo primero y décimo cuarto considerando de la presente resolución, quedó demostrado que el "MVCS" ha cumplido con presentar los requisitos de forma y fondo para que esta Subdirección apruebe la transferencia interestatal a título gratuito de "el predio".





16. 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"*.

17. Que, en ese sentido, corresponde establecer, para el caso concreto, los referidos parámetros de la presente resolución (Condiciones específicas), sobre la base del Plan Conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

**17.1. Condiciones específicas:**

El "MVCS" ha solicitado la transferencia interestatal a título gratuito de "el predio", para la ejecución del "Proyecto Chincha I", a fin de ejecutar obras de habilitación urbana y edificación de viviendas.

**17.2. Finalidad:**

"El predio" será destinado únicamente para la ejecución del "Proyecto Chincha I", a través del cual se tiene planeado edificar aproximadamente 800 viviendas de interés social (VIS) y zonas comerciales de acuerdo a los proyectos aprobados.

**17.3. Plazo de ejecución:**

En el caso concreto, el "MVCS" no ha presentado un Programa o Proyecto de desarrollo o inversión, toda vez que se acogió a la presentación del **Plan Conceptual o Idea de Proyecto**; por lo que si bien es cierto, no es posible establecer un plazo de ejecución del proyecto, sí es posible establecer como **obligación que el citado Ministerio, bajo sanción de reversión, presente en el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico - legales para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7.5 de la "Directiva"**.

18. Que, por otra parte, en atención a lo expuesto resulta procedente aprobar la transferencia predial a título gratuito a favor del "MVCS" en los términos expuestos de la presente resolución.

19. Que, de la revisión de los aplicativos "SINABIP" y "Procesos Judiciales" con la que a manera de consulta cuenta esta Superintendencia, se advierte que sobre "el predio" no recae proceso judicial alguno, conforme a lo señalado en el Informe Preliminar N° 1339-2019/SBN-DGPE-SDDI.

20. Que, asimismo, de la revisión de los documentos técnicos presentados por el "MVCS", se ha determinado que "el predio" se encuentra formando parte de otro predio de mayor extensión; en tal sentido, resulta necesario previamente independizar el área de 177 132,49 m<sup>2</sup> de la Partida Registral N° 11026548 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha.

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

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

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**




**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 184-2020/SBN-DGPE-SDDI**

por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, el TUO de la Ley N° 27444, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 204-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020.

### **SE RESUELVE:**



**Artículo 1°.- DISPONER** la **INDEPENDIZACIÓN** del área de 177 132,49 m<sup>2</sup> que forma parte del predio de mayor extensión, ubicada en la Carretera de Chincha Alto Larán, distrito de Chincha Alta, provincia de Chincha, departamento de Ica, inscrito en la Partida Registral N° 11026548 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha de la Zona Registral N° XI – Sede Ica, a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales, anotado con CUS N° 51218; de conformidad con lo expuesto en el vigésimo primer considerando de la presente resolución.

**Artículo 2°.- APROBAR** la **TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS** del predio detallado en el artículo primero de la presente resolución; a favor del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, para la ejecución del **Proyecto Integral Urbano de Vivienda Social denominado "Chincha I"**; bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.



**Artículo 3°.- DISPONER** que el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** tiene el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para presentar el Programa o Proyecto de Desarrollo o Inversión con los respectivos planes y estudios técnico - legales para su ejecución, de conformidad con lo expuesto en el numeral 18.3 del décimo octavo considerando de la presente resolución.

**Artículo 4°.- DISPONER** la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha de la Zona Registral N° XI – Sede Ica de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**Regístrese y comuníquese.-**  
POI N° 20.1.2.11



*María del Pilar Pineda Flores*  
**ABG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES