

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 316-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de mayo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 477-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MARCONA**, representada por el Alcalde **PEDRO IVÁN TORRES OBANDO**, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS LOCALES Y/O GOBIERNOS REGIONALES** del área de 539 513,70 m², ubicada al sur este de la ciudad de Marcona, provincia de Nasca, departamento de Ica, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 11042260 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca-Zona Registral XI-Sede Ica, anotado con el CUS N° 94199 (en adelante "el predio").



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.

De la solicitud de transferencia predial de la Municipalidad Distrital de Marcona

3. Que, mediante Oficio N° 238-2015-ALC/MDM presentado el 15 de junio de 2015 (S.I. N° 13815-2015); la Municipalidad Distrital de Marcona (en adelante "la Municipalidad"), solicita la transferencia predial a título gratuito de un área de 82.04 hectáreas, con el objeto que sea destinado al crecimiento urbano del distrito de Marcona (foja 19). Para tal efecto presenta la siguiente documentación en copia simple: a)



Convenio de cambio de uso de terreno superficial de concesión minera de Shougang Hierro Perú S.A.C. para ser destinado al crecimiento urbano del distrito de Marcona (fojas 21); **b)** Acuerdo de Concejo N° 010-2015-MDM del 13 de marzo de 2015, con el que se aprueba el cambio de uso del terreno rústico de 82.04 has (fojas 28); y, **c)** Informe N° 174-2015-GAJ/MDM del 10 de marzo de 2015 suscrito por el Gerente de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Distrital de Marcona (fojas 31).

De la intervención de la Oficina de Diálogo y Sostenibilidad de la Presidencia de Consejo de Ministros

4. Que, mediante el Oficio N° 363-2015-PCM-ONDS presentado el 11 de agosto de 2015 (S.I N° 14726-2015), el Jefe de la Oficina de Diálogo y Sostenibilidad de la Presidencia de Consejo de Ministros (en adelante "la ONDS") en el marco de las facultades señaladas en el Decreto Supremo N° 106-2012-PCM, convoca a la "SBN" a participar en la sesión de la "Mesa de Diálogo para el desarrollo de Marcona", para que informe sobre el estado situacional del procedimiento iniciado por "la Municipalidad" (fojas 36)



Del Saneamiento físico legal

5. Que, mediante Oficio N° 1343-2015-Z.R.N° XI/ORN del 24 de agosto de 2015 la Oficina Registral de Nasca, en atención al requerimiento de información efectuada por esta "SBN" informó lo siguiente

"(...)

- El área de 82.04 has. se encuentra comprendida parcialmente en los predios inscritos en las partidas:
- N° 11032683 a favor de Aníbal Huaman Medina;
- N° 11015732 a favor de Municipalidad Distrital de Marcona;
- N° 11027913 y 11034609 a favor del Estado Peruano;
- Con los lotes 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 de la Mz. "B" y los lotes 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 de Manzana "O" y las vías de circulación del AA. HH. San Martín de Porres inscrito en la Partida N° 11015962 a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial de Nasca.
- Con los lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 de la Mz. "C" y las vías de circulación del AA. HH Micaela Bastidas Sector 8 inscrito en la Partida N° 11018258 a favor del Estado Peruano representado de la Municipalidad Provincial de Nasca.
- Con lotes del 1 al 18 de la Mz. "P", lote del 1 al 24 de la Mz. "Q", lotes del 1 al 24 de la Mz. "S", lotes del 1 al 24 de la Mz. "T", lotes del 1 al 11 de la Mz. "U", lote 1 de la Mz "R" y las vías de circulación del AA. HH Ampliación 28 de julio inscrito en la Partida N° 11018788 a favor de a favor del Estado Peruano representado por la Municipalidad Provincial de Nasca.
- Vías de circulación del AA. HH Ampliación 28 de julio inscrito en la Partida N° P05005149 a favor de la Municipalidad Provincial de Nasca.
- **El resto de "el predio" (en mayor extensión) se encuentra en zona donde no se tiene información gráfica, interpretándose aparentemente sin antecedente registral.**

"(...)"

6. Que, en virtud de lo establecido en el artículo 48° del "Reglamento" y el numeral 5.3.4¹ de la "Directiva N° 005-2013/SBN", mediante Resolución N° 1227-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 7 diciembre de 2015, se dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado del área de 570 927,17 m², la cual fue inscrita en la partida N° 11042260 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca.

7. Que, mediante Oficio N° 129-2016-ALC/MDM presentado el 16 de marzo de 2016 (S.I N° 06016-2016) "la Municipalidad", precisa su petitorio señalando que su solicitud de transferencia es respecto de las áreas de 194 299,02 m² y otra de 570 927,17 m², señalando que su interés es desarrollar el proyecto denominado "Creación de la Habilitación urbana y Cambio de Uso de 82.04 ha del distrito de Marcona -Nazca-Ica" (fojas 94).

¹ 5.3 Disposiciones generales de los procedimientos de aprobación de transferencia interestatal

5.3.4. La transferencia de predios estatales se realiza una vez que se haya inscrito el derecho del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlos, salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.



RESOLUCIÓN N° 316-2017/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, el procedimiento de transferencia predial interestatal se encuentra regulado en los artículos 62° al 65° del “Reglamento”, así como en 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 (en adelante “la Directiva N° 005-2013/SBN”), modificada con la Resolución N° 86-2016/SBN, los cuales establecen disposiciones para la transferencia de dominio de predios estatales, a título gratuito u oneroso, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Asimismo, los artículos del 69° al 71° del “Reglamento” establecen disposiciones que regulan el procedimiento de reversión de dominio al Estado de predios transferidos a título gratuito y excepcionalmente de los transferidos a título oneroso.

9. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3)² 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA, la “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, siendo así corresponde evaluar la competencia” entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar la actuación administrativa, de acuerdo con el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, “Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante la “LPGA”). Al respecto, se ha verificado que de conformidad con el literal f) del artículo 8° de la “Ley”; “la Municipalidad” es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales y por tanto con competencia para solicitar la transferencia predial de un predio de propiedad del Estado.

12. Que, luego de evaluada la documentación remitida por “la Municipalidad”, mediante Oficio N° 791-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2016 se le comunicó las observaciones encontradas, tales como: “la Municipalidad no tiene competencia para desarrollar el plan conceptual denominado “Creación de la Habilitación Urbana y Cambio

² numeral 7.3) Directiva N° 005-2013/SBN

La SDDI, en el caso de la SBN, o la entidad pública, a través de la unidad operativa correspondiente verificará la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud”.



de Uso de 82.04 has. del distrito de Marcona –Nasca –Ica”; según información de la Oficina Zonal Ica del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI la posesión informal denominada “Rutas del Sol”, será materia de proceso de formalización por dicha entidad; y, según las imágenes satelitales, se puede apreciar que aparentemente existirían caminos que atraviesan el predio solicitado: Ruta Yanyarina - La Libertad, y Ruta Playa Lobera; al tener estas vías la condición de dominio público, no podrían ser materia de transferencia (fojas 343)

13. Que, sin embargo de manera paralela a la solicitud formal de “la Municipalidad” se han venido desarrollando diversas reuniones de “la MESA” (20 de agosto, 13 de noviembre y 10 de diciembre de 2015, 5 y 10 de abril del 2016), siendo que en esta última, “la Municipalidad” informa que existe latente peligro y riesgo que los predios solicitados en transferencia predial sean invadidos, por lo que con la finalidad de prevenir futuras invasiones, solicitará la entrega provisional.

De la entrega provisional

14. Que, mediante **Acta de Entrega –Recepción Provisional N° 009-2016/SBN-DGPE-SDDI** del 24 de mayo de 2016, esta “SBN” realizó la entrega provisional de dos (2) áreas de 194 299,02 m² y 570 927,17 m² con la finalidad que “la Municipalidad” se encargue de **custodiar, proteger, conservar y administrar las áreas solicitadas**, sin que, ello signifique la aprobación de la transferencia de dominio a su favor (fojas 458).

15. Que, mediante Oficios N° 184 y 226-2016-ALC/MDM del 20 de abril y 10 de mayo de 2016 (S.I. N° 09956 y N° 12073-2016) “la Municipalidad” complementa documentación a su solicitud de transferencia predial, adjuntando el Acuerdo de Concejo N° 018-2015-MPN del 2 de julio de 2015 suscrito por el Alcalde Provincial de Nasca, en donde se le otorgan facultades a la Municipalidad Distrital de Marcona para la ejecución de un PROMUVI, así como el Oficio N° 520-2016-FCOFOPRI-OZIC del 14 de abril de 2016 suscrito por el Jefe Zonal de COFOPRI – Ica el cual ratifica que la posesión informal “Rutas del Sol” será materia proceso de formalización por dicha entidad (fojas 350 y 374).

16. Que, mediante Oficio N° 341-2016/ALC/MDM presentado el 14 de junio de 2016 (S.I N° 15702-2016), “la Municipalidad” reformula su pedido adjuntando entre otros documentos la memoria descriptiva denominada “Programa Municipal de Vivienda” (fojas 497).

17. Que, en el Acta de Acuerdo de “la MESA” del 21 de junio de 2016, se acordó entre otros que “la Municipalidad” debe de entregar a más tardar el viernes 24 de junio de 2016 el anteproyecto del PROMUVI que adjunto a “el Comité” con el propósito de compatibilizar criterios para obtener una propuesta final del proyecto de habilitación que será presentado a la SBN y se suscribió nuevamente el compromiso de la Municipalidad Distrital de Marcona para la protección, custodia, conservación y administración de los predios descritos en el Acta de Entrega Provisional N° 009-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 524).


Denuncia de ocupación en el predio materia de transferencia

18. Que, sin embargo de manera paralela “la Municipalidad” venía realizando acciones sobre los terrenos materia de su solicitud, dado que mediante Memorando N° 1003-2016/SBN-DGPE del 6 de junio de 2016 la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE, remite a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI una copia del escrito presentado por Milagros Melissa Mejía Herrera (S.I. N° 12702-2016), según el cual, el Alcalde de “la Municipalidad” viene promoviendo la posesión informal de terrenos de propiedad del Estado y promete a los pobladores que se otorgarán títulos de propiedad sobre dichos terrenos; asimismo, solicita la supervisión y las acciones de cautela y defensa de los bienes estatales (fojas 463).




RESOLUCIÓN N° 316-2017/SBN-DGPE-SDDI


De las acciones para la recuperación de “el predio”



19. Que, mediante los Oficios N° 958-2016/SBN-DGPE-SDS del 27 de junio de 2016 y N° 1227-2016/SBN-DGPE-SDS del 3 de agosto de 2016, la Subdirección de Supervisión solicita a “la Municipalidad” que en el plazo de 48 horas informe el marco legal que sustentaría las acciones que vendría efectuando sobre el predio de 570 927,17 m².



20. Que, mediante Memorando N° 2425-2016/SBN-DGPE-SDS del 8 de noviembre de 2016 la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE, remite el Informe N° 1255-2016/SBN-DGPE-SDS del 15 de agosto de 2016, emitido por la Subdirección de Supervisión respecto de las acciones realizadas en el marco de sus competencias respecto de los predios comprendidos dentro de las 82.04 ha a fin que la Procuraduría Pública requiera el auxilio policial para que ejecute la recuperación extrajudicial del área ocupada ilegalmente (fojas 762 a 830).



21. Que, mediante Memorandos N° 2576 y N° 2628-2016/SBN-DGPE del 14 y 20 de diciembre de 2016 el Director de Gestión de Patrimonio Estatal – DGPE remite el Informe N° 2069-2016/SBN-DGPE-SDS del 12 de diciembre de 2016 emitido por la Subdirección de Supervisión sobre acciones de supervisión por denuncia de ocupación indebida en el cual concluyen que:

“(..)

Respecto a la evaluación de los descargos emitidos por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Marcona

1. Luego de haber recibido las denuncias por parte de “la administrada” y por “Shougang”, esta Subdirección realizó una inspección técnica en el distrito de Marcona, con fecha 21 de julio de 2016, advirtiendo la ocupación reciente del predio 276,343.93 m², que forma parte del predio de mayor extensión de 570 927. 17 m², inscrito en la Partida Electrónica N° 11042260, de la Oficina Registral de Nasca y con CUS N° 94199 y que forma parte del área entregada provisionalmente a la Municipalidad Distrital de Marcona, mediante Acta de Entrega Provisional N° 009-2016/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 24 de mayo de 2016.
2. En el transcurso de la inspección, logramos visualizar un aproximado de 800 módulos en su mayoría contruidos de material noble (bloquetas de cemento), y algunos de material rústico (esteras y palos), los cuales fueron edificados hace 2 meses aproximadamente (según manifestación de los lugareños), existiendo un aproximado de 2 a 5% de vivencia, ya que la mayoría de los módulos se encontraban desocupados. Asimismo, nos entrevistamos con una ocupante del predio (la misma que no quiso identificarse), quien indicó que no existía denominación del Asentamiento Humano o Asociación alguna en dicho sitio, ya que los lotes fueron adquiridos por sorteo efectuados por la Municipalidad Distrital de Marcona. Asimismo, del recorrido de las 82. 04 ha materia de suscripción del Convenio de cambio de uso de terreno superficial entre Shougang, Gobierno Regional de Ica, la Municipalidad Provincial de Nasca, la Municipalidad Distrital de Marcona y la PCM, no se visualizó, carteles, paneles y/o elementos de seguridad que acrediten la custodia de los predios que fueron materia de la entrega provisional por esta Superintendencia a favor de la Municipalidad Distrital de Marcona.
3. De conformidad a lo establecido en el artículo 49-A del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y modificatorias, en cualquiera de los procedimientos de administración o disposición de predios estatales entre entidades públicas, la SBN podrá hacer entrega provisional de la posesión a la entidad solicitante, en los casos en que

peligre la seguridad del predio o existan razones debidamente acreditadas, sin que ello signifique la aprobación de la transferencia de dominio a su favor.

4. Del descargo efectuado por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Marcona, se deduce que la ocupación fue permitida y promovida por dicho Funcionario Público, el cual refiere que los ocupantes son en realidad beneficiarios empadronados que se asentaron en el predio sub materia en el mes de febrero de 2016, a efectos de custodiar, proteger y conservar el predio, desnaturalizando así el objeto de la entrega provisional ya que la misma obliga a la Municipalidad a custodiar, proteger, conservar y administrar los predios entregados provisionalmente, y no a permitir la ocupación y consolidación posterior de terceros en los predios entregados provisionalmente.
5. En ese sentido, habiendo la Municipalidad Distrital de Marcona incumplido con su obligación de custodiar, proteger, conservar y administrar los predios entregados provisionalmente, se concluye que debe dejarse sin efecto dicha entrega, y evaluarse proseguir con el procedimiento de transferencia, más aún, si todavía se encuentra pendiente el resultado de las medidas adoptadas por parte del Órgano de Control Institucional de la Municipalidad Distrital de Marcona, respecto a la presente denuncia.

IV.- CONCLUSIONES

1. El predio de 276,343.93 m², ubicado a 0.52 Kilómetros al Sureste del Estadio Municipal y a 1.9 Kilómetros de la Municipalidad Distrital de Marcona, distrito de Marcona, provincia de Nasca y departamento de Ica, que forma parte del predio de mayor extensión de 570 927. 17 m², inscrito en la Partida Electrónica N° 11042260, del Registro de Predios de Ica y con Código Único SINABIP N° 94199, se encuentra ocupado por terceros sin contar con autorización de esta Superintendencia.
2. La Municipalidad Distrital de Marcona ha incumplido con su obligación de custodiar, proteger, conservar y administrar los predios entregados provisionalmente de 194 299.02 m² y 570 927.17 m², comprendidos en las Partidas Electrónicas N° 11027913 y N° 11042260 del Registro de Predios de Ica, mediante Acta de Entrega Provisional N° 0009-2016/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 24 de mayo de 2016, por lo que se recomienda dejar sin efecto dicha entrega y evaluarse continuar con la transferencia interestatal.
3. Corresponde a la Procuraduría Pública de la SBN, evaluar el inicio de las acciones legales que correspondan contra el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Marcona, asimismo, la recuperación del predio sub materia, debiendo recabar previamente copia autenticada del Acta de Acuerdo de Concejo de fecha 18 de febrero de 2016, así como solicitar una pericia de audio y video del CD presentado por "la administrada" y "Shougang".

Reformulación del área materia de transferencia interestatal

22. Que, mediante Oficio N° 537-2016-ALC/MCM presentado el 28 de setiembre de 2016 (S.I. N° 26571-2016) "la Municipalidad" modifica su solicitud de transferencia predial, para señalar que la misma ésta referida al área de 539 513,70 m², en donde debe desarrollar el proyecto "Programa Municipal de Vivienda en el distrito de Marcona-Nazca-Ica" (fojas 536 al 684).

23. Que, en la reunión de "la MESA" del 7 de octubre de 2016, se acordó entre otros que, "la Municipalidad" debe remitir al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Fondo Mi Vivienda, Programa Generación de Suelo Urbano, Dirección Regional de Vivienda de Ica y a la Municipalidad Provincial de Nasca, la propuesta del "Programa Municipal de Vivienda en el distrito de Marcona-Nazca-Ica" en formato digital, con el propósito de compatibilizar criterios para obtener una propuesta final del proyecto de habilitación, a fin que la SBN al 25 de octubre de 2016 expida la resolución de transferencia de las áreas que forman parte de la propuesta de habilitación integral (fojas 686).

24. Que, mediante Oficio N° 281-2017/SBN-DGPE-SDDI notificado el 31 de enero de 2017 (fojas 884), se comunica al Jefe de la Oficina de Dialogo y Sostenibilidad de la PCM que en su condición de conductor de la "Mesa de Diálogo para el Desarrollo de Marcona" y responsable del cumplimiento del convenio "Cambio de Uso de terreno superficial de concesión minera de Shougang Hierro Perú S.A. para ser destinado al crecimiento urbano del distrito de Marcona", frente a la invasión promovida por "la Municipalidad", emita el pronunciamiento respectivo y de ser el caso asuma la custodia y protección del "predio" en cumplimiento de la cláusula quinta del referido convenio, hasta determinar qué entidad debe encargarse de gestionar los proyectos de vivienda planificados para el crecimiento urbano de Marcona.





RESOLUCIÓN N° 316-2017/SBN-DGPE-SDDI

25. Que, además como parte de la evaluación de la solicitud de transferencia predial la brigada de instrucción a cargo del procedimiento, realizó la inspección técnica a “el predio” conforme consta en la Ficha Técnica N° 0032-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de febrero de 2017, (fojas 889), constatando lo siguiente: “

“(…)

- Se constató que aproximadamente se ha ocupado el 45% del área del terreno, levantando casetas con bloquetas de cemento principalmente y otras prefabricadas con madera, las que en su mayoría se encuentran desocupadas.
- No obstante durante inspección se pudo verificar que el porcentaje de vivencia en dichas casetas, no era más del 5 % del área ocupada aproximadamente.
- En el sector norte del predio se puede observar el trazo de la avenida central y de las calles transversales, en algunas casas se evidencia signos de vivencia como (ropa tendida, tanques pvc, tendido de cables).

26. Que, en la reunión de “la Mesa” de fecha 08 de febrero de 2017, “la Municipalidad” expresó su disconformidad con la posibilidad de la reubicación de los invasores y la ejecución de un programa de vivienda planificado tal como lo estaba planteando “el Comité”, retirándose de manera abrupta de la reunión (fojas 894).

27. Que, mediante correo electrónico del 1 de marzo de 2017, el Jefe de “la ONDS”, remite el Oficio N° 130-2017-PCM/ONDS de la misma fecha, indicando entre otros “(…) que debe evaluarse la entrega y custodia del predio invadido, al Gobierno Regional de Ica, dado que el Comité Técnico de Seguimiento, lo preside el Director Regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento del GORE-Ica, quien ha elaborado una propuesta de entrega de casas a la población más necesitada de Marcona utilizando los programas de vivienda que tiene el Estado (fojas 896).

28. Que, mediante Oficio N° 490-2017-VIVIENDA-VMVU/DGPRVU presentado el 22 de marzo de 2016 el Director General de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento solicita que se inicien las acciones recuperación del terreno destinado a la expansión urbana de la ciudad de Marcona, en aplicación de la Ley N° 30230 y traslada el Informe N° 020-2017-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU-DUDUD-mghp del 9 de marzo de 2017 (fojas 900).

29. Que, asimismo, los profesionales de la Subdirección de Supervisión realizaron el día 4 de abril de 2017 una nueva inspección técnica constatando lo siguiente:



- Un área de aproximadamente 276 343, 93 m² (48%) de “el predio” se encuentra ocupado por terceros
- Se observó aproximadamente 800 módulos construidos con bloquetas de cemento (70%) y de madera, estera y palos (30%)
- La vivencia se ha incrementado (15 a 20 %) de la inspección realizada en 21.7.2016 donde se observó una vivencia aproximadamente de 2 a 5%
- No cuentan con servicios básicos.

30. Que, por otro lado, con escrito presentado el 7 de noviembre de 2016 (S.I N° 30601-2016), Carola Gutiérrez Mejía y Julia Miranda Quispe representantes 1 y 2 de los beneficiarios de la categoría “C” del Plan Vivienda Municipal de Marcona, remiten una copia del memorial presentado al Presidente de la “Mesa de Dialogo para el desarrollo de Marcona” de “la ONDS” para que se cumpla la transferencia predial a favor de “la Municipalidad” (fojas 749)

31. Que, sobre la base de la información presentada por “la Municipalidad” y considerando que el referido procedimiento de transferencia predial a título gratuito, debe contener los requisitos previstos en la “Ley”, “el Reglamento” y “la Directiva” se procedió a verificar lo siguiente:

32. Que, el caso en particular constituye un procedimiento especial, dado que se generó como consecuencia de la necesidad de áreas de expansión urbana debidamente habilitadas en el distrito de Marcona, para lograr el desarrollo satisfactorio y mejoramiento en el nivel de vida de la población, razón por la cual, el Estado representado por “la ONDS”, el Gobierno Regional de Ica, la Municipalidad Provincial de Nasca, la Municipalidad Distrital de Marcona, aunaron esfuerzos a fin que la empresa Shougang Hierro Perú S.A., suscriba el Convenio de “Cambio de Uso de terreno superficial de concesión minera de Shougang Hierro S.A.”, cediendo terrenos que están bajo su concesión para que sean destinados al crecimiento urbano ordenado de Marcona.

33. Que, en ese sentido, si bien el procedimiento de transferencia predial se encuentra regulado en la “Directiva N° 005-2013/SBN”, éste ha tenido coordinación entre diferentes actores involucrados a través de “la Mesa”.

34. Que, la invasión de los terrenos solicitados en transferencia predial por “la Municipalidad” ha sido debidamente acreditada por la Subdirección de Supervisión y por esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario y también ésta acreditado que es “la Municipalidad” quien ha propiciado la ocupación ilegal de los terrenos, tal como se desprende del Oficio N° 638-2016/ALC/MDC del 2 de diciembre de 2016, en donde señala que la ocupación atribuida a su permisibilidad no tiene otro propósito exclusivo y excluyente que el de custodiar los terrenos ante la inminente existencia del peligro de invasión por terceros, dado que estas personas (ocupantes invasores), son los empadronados y calificados para acceder a una vivienda en estos terrenos a la espera de la transferencia definitiva de la SBN a la Municipalidad Distrital de San Juan de Marcona, es decir según lo señalado ha propiciado la invasión de personas empadronadas con la condición de futuros beneficiarios, lo cual constituye una infracción al deber de custodia y cautela emanado de su condición de beneficiario de la entrega provisional.

35. Que, sobre los terrenos invadidos resulta inviable la ejecución de un programa de vivienda concertado y planificado, tal como se estaba proyectando a través de “la Mesa”, debido a que el proyecto alcanzado por “la Municipalidad” y que sustenta el presente procedimiento de transferencia predial, no contempla la regularización de la posesión de una invasión de terrenos del Estado, sino la ejecución de un proyecto de vivienda municipal sobre terrenos que tengan la condición de disponibles para su ejecución.





RESOLUCIÓN N° 316-2017/SBN-DGPE-SDDI

36. Que, en ese sentido, se ha determinado que “la Municipalidad” ha **desnaturalizado el objeto de la entrega provisional e incumplido con su obligación de custodiar, proteger, conservar y administrar “el predio” evitando o no permitiendo la ocupación y consolidación posterior de terceros**, por lo tanto no es factible acceder a la petición de transferencia interestatal a título gratuito formulado por la “Municipalidad y corresponde dejar sin efecto el Acta de Entrega Provisional N° 009-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2016”.

37. Que, si bien la Directiva N° 005-2013-SBN y sus modificatorias aprobadas por la Resolución N° 086-2016/SBN de fecha 11 de noviembre de 2016, señala que la existencia de ocupaciones, cargas, gravámenes y procesos judiciales que afecten a los bienes estatales, no limita su libre disposición, también es cierto que la misma directiva señala que la entidad, en uso de su discrecionalidad o libre apreciación, puede considerar no acceder a la petición de transferencia (numeral 7.2) y dará por concluido el trámite; en ese sentido, para el caso y dada la invasión acaecida sobre los predios de propiedad del Estado, entregados provisionalmente a “la Municipalidad” situación ya descrita anteriormente, es totalmente justificable y conveniente denegar la solicitud de transferencia predial y proceder a realizar las acciones de recuperación necesarias en cautela de la propiedad del Estado, a cargo de esta “SBN”.

38. Que, por otro lado no nos corresponde pronunciarnos sobre lo señalado en el trigésimo considerando de la presente Resolución, indicando que la petición se encuentra dirigida a “la MESA” a quien le correspondería atenderlo.

39. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 372-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo de 2017.

SE RESUELVE

Artículo 1°.- Declarar improcedente la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MARCONA**, respecto de “el predio” por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.





Artículo 2°.- Dejar **SIN EFECTO** el Acta de Entrega Provisional N° 009-2016/SBN del 24 de mayo de 2016.

Artículo 3°.- Derivar una vez consentida la presente resolución a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 4°.- Disponer, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 5.2.2.8



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