



## RESOLUCIÓN N° 1076-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 3 de diciembre del 2021

### VISTO:

El Expediente n.° 911-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE LA PRODUCCIÓN**, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS** del área de 216 846,40 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Chincha Alta, provincia de Chincha, departamento de Ica, inscrito en la Partida Registral n.° 11044628 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha de la Zona Registral n.° XI – Sede Ica, anotado con CUS n.° 81486 (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 el “TUO de la Ley n.° 29151”), el 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 de los mismos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante Oficio n.° 00000277-2020-PRODUCE/OGA presentado el 09 de diciembre de 2020 [S.I. n.° 22053-2020 (foja 1 y 2)], y Oficio n.° 00000491-2020-PRODUCE/DVMYPE-I-PNDP presentado el 28 de diciembre de 2020 [S.I. n.° 23497-2020 (fojas 16)], el Ministerio de la Producción representado por su Director General de la Oficina General de Administración, Raúl Menacho Marcelo (en adelante “PRODUCE”), solicitó la transferencia de “el predio”, para destinarlo al proyecto denominado “**Parque Industrial de Ica**” (en adelante “el proyecto”) a desarrollarse y ejecutarse en el marco del Programa Nacional de Diversificación productiva Decreto Supremo n.° 010-2014-PRODUCE, Decreto Legislativo n.° 1199 y normas afines. Para tal efecto, presentó entre otros, los documentos siguientes: **a)** Resolución Ministerial n.° 223-2020-PRODUCE; **b)** Documentos técnicos suscritos por la Arquitecta E. Carolina Garnique Ríos, Plano Perimétrico n.° PP-005-2020-PNDP del 24 de noviembre de 2020, Plano Matriz n.° PM-002-2020-PNDP del 24 de noviembre de 2020, Plano de Ubicación – Localización n.° PU-001-2020-PNDP del 24 de noviembre de 2020, Memoria Descriptiva de noviembre de 2020; **d)** Copia informativa de

la partida registral n.º 11044628; e) Plan conceptual de “el proyecto”; y, f) Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios del 30 de noviembre de 2020.

3. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del derogado “Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA” - como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento a la normativa vigente.

4. Que, el numeral 1 del 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 del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

5. Que, en ese orden de ideas, el artículo 207º del “Reglamento”, dispone que la transferencia de dominio en el Estado se realiza entre las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

6. 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.

7. Que, los incisos 212.1, 212.2 y 212.3 del artículo 212 de “el Reglamento” disponen que, el procedimiento de transferencia de predios entre entidades se rige por las disposiciones generales de los actos de disposición, aplicándose, además, las reglas particulares de la Transferencia de Dominio del Estado, y aquellas establecidas en la Directiva que emite la SBN; y, que la solicitud se presenta ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio sea de propiedad del Estado, bajo los requisitos comunes establecidos en el artículo 100 del citado Reglamento, precisando el proyecto de desarrollo o inversión que se va a ejecutar; así como adjuntar, de corresponder, el plan conceptual o el expediente del proyecto de desarrollo o inversión, conforme a lo previsto en el párrafo 153.4 del artículo 153 del citado dispositivo legal.

### **Respecto de la calificación formal del procedimiento de transferencia predial**

8. Que, con relación a la evaluación formal el numeral 189.1 del artículo 189 de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Por su parte, el inciso 189.2 del citado artículo, agrega que, la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

9. Que, como parte de la evaluación formal del presente procedimiento, se procedió a realizar la calificación de la documentación técnica remitida, emitiéndose el Informe Preliminar n.º 01268-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2020 (fojas 17 al 20), que respecto de “el predio” concluyó lo siguiente: i) Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado Peruano en la partida registral n.º 11044628 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chíncha, anotado con el CUS 81486; ii) Recae totalmente en el ámbito del derecho minero vigente titulado con código n.º 10008037X01 (sustancia no metálica), cuyo titular es S.M.R.L. Mina Canteras Pampa de Ñoco de Ica; asimismo, un área aproximada de 76 256,93 m<sup>2</sup> (35,17% de “el predio”) se encuentra superpuesto con el área de no admisión de petitorios del Gasoducto PERU LNG; iii) Se encuentra parcialmente afectado por la Ruta PE-26, trayectoria: Emp. PE-1S (Dv. Chíncha Alta) - San Juan - Pte. Huachinga - Quilca - Palca - Toyoc - Lucmapata - Villa de Arma - Lachoj - Huancavelica - Abra Sachapite - Pontón Palca - Huando - Emp. PE-3S (Izcuchaca), corroborado mediante el Oficio n.º 089-2020- GAT/MPCH del 30 de noviembre de 2020, no siendo posible

establecer con certeza el porcentaje de afectación en tanto no se cuenta con información oficial del derecho de vía; **iv)** Se encuentra superpuesto con la solicitud de ingreso: Exp.867-2020/SBNSDDI Venta Directa solicitado por Mariella del Pilar Ávila Felipa, en estado pendiente de atención; **v)** Según imágenes satelitales del Google Earth y la Ficha Técnica n.º 189-2013/SBN-DGPE-SDAPE, se observa totalmente desocupado, sin delimitación física de carácter permanente; no obstante, se visualiza indicios de movimiento de tierras y excavaciones en lado norte, compuesta por una textura arenosa asociada a una afloración rocosa fragmentada en distintos tamaños; **vi)** Recae en zonificación Residencial Densidad Baja (RDB), incompatible con el uso solicitado (industrial), según el Plano de Zonificación General de los Usos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chíncha de octubre de 2007, aprobado mediante Ordenanza n.º 30-2007-MPCH del 07 de diciembre de 2007.<sup>1</sup>

**10.** Que, a fin de dilucidar lo expuesto en el ítem iii) del considerando precedente, esta Subdirección mediante Oficio n.º 00132-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2021 (fojas 21), notificado el 14 de enero de 2021, conforme consta en el cargo de notificación a fojas 25), reiterado con el Oficio n.º 00855-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2021 (fojas 28), notificado el 26 de enero de 2021, según cargo de notificación a fojas 29, se consultó a la Subdirección de Derecho de Vía del Proyecto Especial de Infraestructura de Transporte Nacional – PROVIAS NACIONAL, si “el predio” se encuentra afectado por la Ruta PE-26, trayectoria: Emp. PE-1S (Dv. Chíncha Alta) - San Juan - Pte.Huachíngua - Quilca - Palca - Toyoc - Lucmapata - Villa de Arma - Lachoj - Huancavelica - Abra Sachapite - Pontón Palca - Huando - Emp. PE-3S (Izcuchaca); y/o otra vía existente; y, de ser el caso, indicar el área y el porcentaje de superposición de la vía con éste, remitiéndonos la documentación técnica correspondiente (física y/o digital). En respuesta, mediante el Oficio n.º 4769 -2021-MTC/20.11 presentado el 27 de febrero de 2021 [S.I. n.º 05002-2021 (fojas 30)], la Subdirección de Derecho de Vía de PROVIAS NACIONAL, informó que “el predio” no se encuentra afectado por la Ruta antes citada u otra vía existente.

**11.** Que, efectuada la evaluación técnico – legal, mediante el Informe de Brigada n.º 00611-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio de 2021 (fojas 118 al 121), se concluyó lo siguiente: **i)** “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; **ii)** “PRODUCE” ha cumplido con presentar los requisitos exigidos en el artículo 212º de la Directiva n.º 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 modificada por la Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva n.º 005-2013/SBN”); **iii)** corresponde que esta Subdirección continúe con la evaluación sustantiva del procedimiento; **iv)** En relación a la venta directa formulada por Mariella del Pilar Ávila Felipa, tramitada en el Exp. 867-2020/SBNSDDI, descrita en el ítem iv) del considerando noveno, ha sido declarado inadmisibles mediante Resolución n.º 299-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2021.

### **Respecto a la calificación sustantiva**

**12.** Que, el inciso 190.1 del artículo 190 del “Reglamento” señala que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable; plasmándose los resultados de la calificación, según el inciso 190.2 del mismo artículo, en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

**13.** Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, como parte de la calificación sustantiva del presente procedimiento, corresponde la inspección técnica de “el predio” de conformidad con lo señalado en el numeral 192.1 de “el Reglamento”; sin embargo, en el presente caso se admitió la propuesta de “PRODUCE” de efectuarla para que verifique el estado físico de “el predio”, la existencia de poseedores (ocupantes), edificaciones y demás características físicas relevantes, teniendo en cuenta que al ser los posibles beneficiarios de la transferencia, en la diligencia corroboren si “el predio” reúne las condiciones mínimas para el fin solicitado; asimismo, se ha considerado que esta Superintendencia cuenta con una inspección efectuada por personal de esta Subdirección con fecha 13.01.2020, sustentada en la Ficha

<sup>1</sup> De acuerdo con lo señalado en artículo 212º del Reglamento aprobado por el vigente Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 11 de abril de 2021, “el Reglamento”, se advierte que a la fecha no es requisito y/o supuesto para establecer como carga en la resolución que apruebe la transferencia, el cambio de zonificación del predio en casos de incompatibilidad.

TÉCNICA n.º 0006-2020/SBN-DGPE-SDDI (obrante en el legajo del CUS 81486) y las vistas satelitales revisadas a modo de consulta.

14. Que, en atención a la información técnica proporcionada por “PRODUCE” a través de la S.I. n.º 24835-2021 presentada el 22 de setiembre de 2021 (fojas 154), en el que adjuntaron el Informe n.º 00000002-2021-PRODUCE/DVMYPE-I-PNDP-scarhuamaca del 17 de setiembre de 2021 sobre la inspección realizada en “predio” se elaboró el Informe Preliminar n.º 01484-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2021 (fojas 158 al 161), según el cual, en “el predio” se observó la existencia de movimiento de tierras, encontrando un forado de aproximadamente 19 500 m<sup>2</sup> de extensión, y 9 metros de profundidad, el cual sirve como cantera para la extracción de piedra, no se encontró a ningún personal ni camión en el lugar, tampoco caseta de seguridad, ni obstrucción que impidan el ingreso al terreno pero dificulta su normal aprovechamiento; sin embargo, en la parte frontal colindante con la carretera se encontró una cerca de madera con candado el mismo que sería acceso a los camiones, asimismo, dentro del predio no se advierte estructuras o trabajos de extracción minera alguna.

15. Que, ahora bien, habiéndose verificado el cumplimiento por parte de “PRODUCE”, de los requisitos establecidos en la normativa para el presente procedimiento administrativo, corresponde pronunciarse por el aspecto de fondo, conforme se detalla a continuación:

### 15.1 Respeto a la solicitud

“PRODUCE” solicita la transferencia de “el predio”, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “Parque Industrial de Ica”, de conformidad con la autorización conferida en la Segunda Disposición Complementaria final del Decreto Legislativo 1199, “Decreto legislativo que crea el Sistema Nacional de Parques Industriales”<sup>2</sup>, según el cual se autorizó al PRODUCE y a las entidades bajo su ámbito, a promover, formular, aprobar, ejecutar e implementar, en el marco del plan nacional de diversificación productiva, proyectos de infraestructura productiva específica, que incluye parques, áreas y espacios industriales.

### 15.2 Respeto a los documentos técnicos

“PRODUCE” presentó documentos técnicos suscritos por la Arquitecta E. Carolina Garnique Rios, C.A.P. n.º 11578, tales como: Plano Perimétrico n.º PP-005-2020-PNDP del 24 de noviembre de 2020, Plano Matriz n.º PM-002-2020-PNDP del 24 de noviembre de 2020, Plano de Ubicación – Localización n.º PU-001-2020-PNDP del 24 de noviembre de 2020, Memoria Descriptiva de noviembre de 2020.

### 15.3 Respeto del Plan Conceptual del “Parque Industrial de Ica”

#### a) Objetivos:

Tiene como objetivos los siguientes:

- ✓ Generar nuevos motores de crecimiento económico que lleven a la diversificación y la sofisticación económica, la reducción de la dependencia de los precios de materias primas, la mejora de la productividad, el aumento del empleo formal y de calidad, y un crecimiento económico sostenible de largo plazo.
- ✓ Cubrir el déficit de espacios para la industria en el país, encontrándose entre las actividades más importantes de la economía regional de Ica, según su estructura productiva, son la manufactura, extracción de petróleo, gas y minerales; construcción, agropecuario y otros servicios.

<sup>2</sup> De acuerdo a la segunda disposición complementaria final del Decreto Legislativo 119, se autorizó al ministerio de la producción y entidades bajo su ámbito, a promover, formular, aprobar, ejecutar e implementar, en el marco del plan nacional de diversificación productiva, y conforme al presente decreto legislativo, proyectos de infraestructura productiva específica, que incluye parques, áreas y espacios industriales. mediante decreto supremo refrendado por el ministro de la producción se aprobará las disposiciones reglamentarias y/o complementarias para la implementación de lo establecido en la presente disposición complementaria final.

## **b) Descripción técnica**

“El proyecto” será gestionado en el marco del Sistema Nacional de Parques Industriales pretende mejorar las condiciones de localización de las empresas, con criterios de eficiencia y sostenibilidad, considerando el manejo de los recursos de forma eficiente y estableciendo ciclos de materiales, el aprovechamiento de las fuentes de energía renovable y la optimización de la energía disponible, creando una serie de recursos y servicios compartibles entre las empresas y la ciudad; comprende un área de 216 846,40 m<sup>2</sup> (21 Ha 6,846.40 m<sup>2</sup>), las cuales de acuerdo al uso, estaría dividida en: Zona Industrial (almacenes, plantas de producción, centro de distribución, etc., zona comercial, aportes reglamentarios, servicios básicos (agua, alcantarillado, tratamiento de aguas residuales, comunicaciones), servicios auxiliares (mantenimiento, limpieza, vigilancia), servicios administrativos, responsable por la operatividad del centro y el cumplimiento del reglamento interno, zonas de recreación y áreas verdes, vías internas.

## **c) Demanda y número aproximado de beneficiarios**

Según lo señalado por “PRODUCE”, beneficiará a aproximadamente 850,765 personas a nivel regional.

## **d) Cronograma preliminar**

“PRODUCE” anexa un cronograma preliminar (fojas 135), que involucra un plazo de cuatro (4) años y diez (10) meses, que comprende la etapa de Planeamiento y Programación, Formulación, Estructuración/Transacción y Ejecución Contractual.

## **e) Justificación de la dimensión del área solicitada**

“PRODUCE” señala que la región Ica ha sido seleccionada debido a su favorable posición a nivel de competitividad como la segunda región más competitiva del país, porque mantiene la tercera posición y lidera los indicadores PBI real per cápita y stock de capital por trabajador y resalta el avance de dos posiciones en el indicador acceso al crédito y su capacidad productiva en cada una de sus provincias (Incore 2020) y su potencial en la interconectividad para el comercio en la macro región centro del Perú.

## **f) Presupuesto estimado**

“PRODUCE” calcula un presupuesto estimado de presupuesto estimado de US\$ 15,037,403.00 (Quince Millones Treinta y Siete Mil Seis Cuatrocientos Tres y 00/100 Dólares Americanos).

## **g) Forma de Financiamiento**

“PRODUCE” indica que “el proyecto” será a través de la modalidad de proyectos en activos, por tanto, no aportará cofinanciamiento, recursos públicos dinerarios, ni garantías, mientras que el inversionista privado deberá recuperar su inversión a través de los mecanismos de ingresos contemplados en su proyecto a través de la explotación de este.

## **h) Visión**

El plan conceptual ha sido firmado digitalmente por Jonatan Jorge Ríos Morales, Coordinador Ejecutivo (e) del Programa Nacional de Diversificación Productiva<sup>3</sup> y por Susalen María Tang Flores, Directora General de la Oficina General de Administración de “PRODUCE”<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Programa creado por el Decreto Supremo n.º 010-2014-PRODUCE del 20.11.2014, adscrito al Viceministerio de MYPE e Industria del Ministerio de la Producción, que se encarga de contribuir en la generación de nuevos motores de crecimiento económico y potenciar los existentes, la mejora de la productividad, competitividad y del comercio interno, a través de la promoción y el desarrollo de la infraestructura productiva específica, con altos estándares de gestión estratégica que conlleven a la diversificación y sofisticación económica del Perú.

<sup>4</sup> De acuerdo con el literal g) del artículo 46º del Reglamento de Organización y Funciones de “PRODUCE”, la Oficina General de Administración tiene como función aprobar administrativamente los estudios definitivos o expedientes técnicos de los proyectos de inversión pública en el marco de sus competencias, en coordinación con los órganos y programas del Ministerio, así como conducir los proyectos a su cargo.

<sup>4</sup> Artículo 13.- Condiciones mínimas del terreno en el que se desarrolla un parque industrial. Las solicitudes de incorporación al Sistema Nacional de Parques Industriales, incluyendo las propuestas de creación de parques industriales de relevancia nacional, deben presentar a la Secretaría Técnica la documentación que certifique que el terreno en el que se desarrolla el parque industrial cumpla o garantice, según corresponda, el cumplimiento de las siguientes características: 1. El terreno debe tener posibilidades de acceso a las redes viales, puertos o aeropuertos; 2. No encontrarse en zonas de alto riesgo no mitigables; 3. Contar con zonificación para uso industrial o zonificación que tenga el uso industrial como uso compatible o haber iniciado el trámite ante el Gobierno Local respectivo, solicitando la asignación de uso compatible con el desarrollo de actividades industriales, de conformidad con la normatividad vigente; 4. Ser compatible con el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) aplicable

**16.** Que, adicionalmente, al recaer el predio en zonificación Residencial Densidad Baja (RDB), incompatible con el uso solicitado (industrial), corresponde que “PRODUCE” inicie el trámite ante el Gobierno local de asignación del uso compatible a efectos de que “el predio” cumpla con las características y requisitos mínimos señalados en el artículo 13° del Reglamento del Sistema Nacional de Parques Industriales, aprobado por Decreto Supremo n.º 017-2016-PRODUCE y su modificatoria <sup>4</sup>.

**17.** Que, según el numeral 209.1 del artículo 209 del “Reglamento”, la resolución que aprueba la transferencia, deberá indicar la finalidad y, cuando corresponda, el plazo para la presentación del expediente del proyecto de desarrollo o inversión, o el plazo para la ejecución del proyecto de desarrollo o inversión, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, por otro lado, el artículo 210 del “Reglamento”, refiere que en la Transferencia de predios para ejecución de proyectos con participación del sector privado, 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; asimismo el numeral 216.2 del artículo 216 establece que el levantamiento de la carga es dispuesta con resolución por la entidad transferente, a solicitud de la entidad promotora que adjudicó el predio al privado, sustentando las exigencias previstas en el artículo 210 del Reglamento y adjuntando el asiento de inscripción registral del contrato de adjudicación en el Registro de Predios.

**18.** Que, la Directiva n.º 005-2013/SBN, establece los lineamientos para el procedimiento de transferencia interestatal de predios entre entidades del Sistema Nacional de Bienes Estatales, señalando en el numeral 7.5 que si el programa o proyecto de desarrollo o inversión está previsto para ser ejecutado por terceros, la obligación de la entidad adquirente consiste en presentar, en el plazo máximo de dos (2) años contados desde la notificación de la resolución, el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, debiendo contener como mínimo las obligaciones concordantes con la finalidad para la cual fue transferido el predio, así como las cláusulas de garantía para dicho cumplimiento, las causales de resolución, las penalidades y la entidad responsable de verificar el cumplimiento.

**19.** Que, por consiguiente, habiéndose superado la evaluación formal y calificación sustantiva, verificado el cumplimiento de los requisitos establecido en el artículo 212° de “el Reglamento”, corresponde aprobar transferencia de dominio de “el predio” a favor de “PRODUCE”, con la finalidad de que se ejecute el proyecto denominado “Parque Industrial de Ica”; debiendo bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento presentar dentro del plazo de dos (02) años, contados desde la fecha en que quede firme la presente resolución, el expediente del proyecto de desarrollo o inversión conforme a lo previsto en el párrafo 153.4 del artículo 153° del citado dispositivo legal dado que su petitorio ha sido sustentado en un plan conceptual; asimismo, siendo que el proyecto será ejecutado por terceros, deberá remitir el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, el cual deberá contener como mínimo las condiciones, garantías y plazos necesarios para el cumplimiento de la finalidad prevista, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 210° concordado con el numeral 216.2 del artículo 216° de “el Reglamento”.

**20.** Que, toda vez que “el predio” materia de transferencia forma parte de un predio de mayor extensión; se deberá disponer su independización de la Partida Registral n.º 11044628 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha de la Zona Registral n.º XI – Sede Ica, anotado con CUS n.º 81486.

**21.** 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

---

según su ubicación, en caso corresponda; 5. Cumplir con lo establecido en la normativa vigente referida a zonas arqueológicas; 6. No encontrarse colindante a hospitales o centros educativos; 7. Contar con factibilidad y/o alternativas para el abastecimiento de servicios públicos; 8. El terreno en el que se desarrolla un parque industrial no se superpone al terreno en el que se desarrolla una Zona Especial de Desarrollo, una zona franca u otra zona económica especial; 9. El terreno debe ser de libre disponibilidad. No debe presentar superposición o duplicidad registral de partidas, ni estar ocupado por terceros; 10. El terreno no se encuentre dentro de los ecosistemas de humedales u otros ecosistemas que determine la autoridad ambiental competente, así como no estar ubicado en áreas naturales protegidas (ANP) por el Estado, según información del SERNANP; asimismo, de superponerse en Zonas de amortiguamiento se deberá tener en consideración lo establecido en la normativa sobre áreas naturales protegidas; 11. El terreno se localice en las zonas urbanas e industriales identificadas en los estudios de Zonificación Ecológica y Económica (ZEE) aprobados por el nivel de gobierno correspondiente que cuente con dicho instrumento; 12. El terreno debe guardar concordancia con las actividades y proyectos para la conservación y aprovechamiento de los ecosistemas y sus recursos presentes en las unidades de manejo integrado de las zonas marino costeras (PMIZMC), identificados en el Plan de MIZMC, de acuerdo a los alcances y al ámbito donde se haya aprobado este plan de ser el caso.”

(...)

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

De conformidad con lo establecido en el T.U.O. de la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, la Directiva n.º 005-2013/SBN y su modificatoria, la Resolución n.º 041-2021/SBN-GG; y, el Informe Técnico Legal n.º 1449-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de diciembre del 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.- DISPONER** la **INDEPENDIZACIÓN** de 216 846,40 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Chincha de Chincha Alta, provincia de Chincha y departamento de Ica, inscrito en la Partida Registral n.º 11044628 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha de la Zona Registral n.º XI – Sede Ica, anotado con CUS n.º 81486, de conformidad con lo expuesto en el vigésimo noveno considerando de la presente resolución.

**Artículo 2º.- APROBAR** la **TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS** del predio detallado en el artículo primero de la presente resolución; a favor del **MINISTERIO DE LA PRODUCCIÓN**, para la ejecución del proyecto denominado “Parque Industrial de Ica”; bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el numeral 209.1 del artículo 209 del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA.

**Artículo 3º.- DISPONER** que el **MINISTERIO DE LA PRODUCCIÓN** tiene el plazo de dos (2) años, contados desde que la presente resolución quede firme, para presentar el asiento de inscripción registral del contrato, sustentando las exigencias previstas (condiciones, garantías y plazos necesarios para el cumplimiento de la finalidad prevista) en el artículo 210º del Reglamento, **así como** el expediente del proyecto de desarrollo o inversión, conforme a lo previsto en el párrafo 153.4 del artículo 153º, ambos bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con el numeral 212.6 del artículo 212 del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA.

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

**Regístrese y comuníquese. -**

POI n.º 18.1.2.11

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**